

**TINJAUAN PERLINDUNGAN HUKUM JUAL BELI TANAH DI BAWAH
TANGAN DI HADAPAN KEPALA DESA
(Studi Kasus Desa Pajukukang Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros)**



Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Meraih Gelar Sarjana Hukum (S.H.)
Prodi Ilmu Hukum pada Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Alauddin Makassar

Oleh:

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
ALAUDDIN
MAKASSAR
NIM: 10400116002

**JURUSAN ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ALAUDDIN MAKASSAR**

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Mahasiswa yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Nur Asmi
Nim : 10400116002
Tempat/tgl. Lahir : Maros, 13 juli 1998
Jurusan : Ilmu Hukum
Fakultas : Syariah dan Hukum
Alamat : Desa Pajukukang Kecamatan Bontoa Kab. Maros
Judul : Tinjauan Perlindungan Hukum Jual Beli Tanah dibawah
Tangan dihadapan Kepala Desa (Studi Kasus di Desa
Pajukukang Kecamatan Bontoa Kabupate Maros).

Menyatakan dengan sesungguhnya dan penuh kesadaran bahwa ini benar adalah hasil karya sendiri. Jika dikemudian hari terbukti bahwa ia merupakan duplikat, tiruan, plagiat, atau dibuat oleh orang lain, sebagaimana atau seluruhnya, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Makassar, 20 Juli 2020



NUR ASMI

NIM : 10400116002

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul **"Tinjauan Perlindungan Hukum Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Dihadapan Kepala Desa (Studi Kasus Di Desa Pajukukang Kec. Bontoa Kab. Maros)"** yang disusun oleh **Nur Asmi**, Nim 10400116002, mahasiswa jurusan Ilmu Hukum pada Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar, telah diuji dan dipertanggungjawabkan pada sidang *Munaqasyah* yang diselenggarakan pada hari Kamis, tanggal 16 Juli 2020, dan dinyatakan telah dapat diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) pada Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Alauddin Makassar dengan beberapa perbaikan.

Maros, 20 Juli 2020 M
10 Dzulqaidah 1441 H

DEWAN PENGUJI

Ketua	: Dr. H. Muammar Muhammad Bakry, Lc., M. Ag.	()
Sekretaris	: Dr. Hj. Rahmatiah HL, M.Pd	()
Munaqisy I	Ahkam Jayadi, S.H., M.H	()
Munaqisy II	: Istiqamah, S.H., M.H	()
Pembimbing I	Ashar Sinilele, S.H., M.H	()
Pembimbing II	: Muhammad Anis, S.Ag., M.H	()

Diketahui Oleh:

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Alauddin Makassar


Dr. H. Muammar Muhammad Bakry, Lc., M.Ag.

NIP. 19731122 200012 1 002

JURUSAN ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ALAUDDIN MAKASSAR
2020

KATA PENGANTAR



Alhamdulillahirobbil aalamiin, puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah swt karena berkat rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Shalawat dan salam semoga senantiasa tercurahkan kepada Nabiullah Muhammad saw, keluarga, dan para sahabatnya, sampai kepada umatnya hingga akhir zaman, amin ya rabbal aalamiin.

Kebesaran jiwa dan kasih sayang yang tak tertepi, doa yang tak pernah terputus dari kedua orang tuaku tercinta, Ayahanda H. Mas'ud Hasan dan Ibuku Hj. Madinah, yang senantiasa memberikan penulis motivasi, nasihat, serta doa restu yang selalu diberikan sampai saat ini. dan beserta keluarga besar penulis, terima kasih atas perhatian, kejahilan dan kasih sayangnya selama ini dan serta berbagai pihak yang tulus dan ikhlas memberikan andil sejak awal hingga usainya penulis menempuh pendidikan di Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar.

Penulisan skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada program studi Ilmu Hukum fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar. Judul skripsi yang penulis ajukan adalah “Tinjauan Perlindungan Hukum Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Dihadapan Kepala Desa (Studi Kasus di Desa Pajukukang Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros).”

Dalam penyusunan dan penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, dukungan, serta doa yang dipanjatkan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis dengan senang hati menyampaikan ucapan terima kasih yang tak terhingga kepada yang saya sangat hormati:

1. Bapak Prof. H. Hamdan Juhannis MA Ph.D selaku Rektor Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar.
2. Bapak Dr. H. Muammar Muhammad Bakry, Lc., M.Ag selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar.
3. Bapak Dr. Rahman Syamsuddin, M.H Ketua Jurusan Ilmu Hukum dan orang tua penulis di jurusan Ilmu Hukum yang senantiasa membimbing dengan penuh kesabaran dan penuh candaan.
4. Bapak Ashar Sinelele, S.H.,M.H sebagai Dosen Fakultas Syariah sekaligus Pembimbing I yang perhatian dan senantiasa membimbing dengan sabar.
5. Muhammad Anis, S.H.,M.H sebagai Dosen Fakultas Syariah dan Hukum sekaligus Pembimbing II yang perhatian dan senantiasa sabar.
6. Bapak Ahkam Jayadi, S.H.,M.H sebagai Dosen Fakultas Syariah dan Hukum sekaligus Penguji I terima kasih banyak .
7. Ibu Istiqomah, S.H.,M.H sebagai Dosen Fakultas Syariah sekaligus Penguji II terima kasih banyak atas perhatian dan masukan-masukannya.
8. Seluruh dosen, pejabat dan staf Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar pada umumnya dan dosen jurusan Ilmu Hukum pada khususnya yang senantiasa mengajar penulis.
9. Kepala Desa beserta aparat desa dan Masyarakat di Desa Pajukukang kecamatan bontoa kabupaten maros, yang secara konkrit

memberikan bantuannya baik langsung maupun tidak langsung selama penelitian.

10. Ayahanda peneliti H.Mas'ud Hasan dan Ibunda Hj. Madinah, saudara- saudari penulis Ismail, Nurfadilah, Su'ud yang dengan penuh cinta dan kesabaran serta kasih sayang dalam mengasuh, mendoakan, mendidik, membimbing dan mendukung baik secara moril maupun materil selama dalam pendidikan hingga selesainya skripsi ini.
11. Terimakasih kepada irfan setiawan yang selalu mensupport, menemani, menyemangati mengantar dan banyak membantu dalam pengurusan dan penulisan skripsi ini.
12. Sahabat-sahabat terbaik saya yang mendoakan, membantu dan memotivasi saya, Adelina Kadir, Nur Fatma anggraeni, Islamiani Azis, Sry rejeki, Rahma, Nur indah sari pb, Indah syari, Irdyanti, Ardi, Sriani Amelia, Nur Asya, Hasriani, Rukaya Sainullah, Sri Wahyuni Hamid, Ahmad Khalil, Nur Afifahtul Mufidah, Ilham Nur, Muh Arief, Ridwan Jamal, dan kakak Indah Setiawaty .
13. untuk semua yang tak sempat penulis sebutkan satu persatu, serta teman- teman di Fakultas Syariah dan Hukum UINAM khususnya kelas ILMU HUKUM A,dan teman konsentrasi perdata A, serta teman- teman PPL pengadilan Negri Maros dan KKN Desa Benteng Gantarang kecamatan Gantarang Kabupaten bulukumba angkatan 62.

Semoga Allah swt memberikan balasan yang berlipat ganda kepada semuanya. Akhirnya hanya kepada Allah swt penulis serahkan segalanya. Mudah- mudahan skripsi ini dapat memberikan manfaat yang besar bagi masyarakat, dan juga kepada penulis sendiri, serta umumnya bagi kita semua.

Makassar, 11 juni 2020



Nur Asmi

Nim: 10400116002

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	I
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
PENGESAHAN SKRIPSI	iii
KATA PENGANTAR	iv-vi
DAFTAR ISI	vii-viii
PEDOMAN TRANSLITERASI	ix- xii
 BAB 1 PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Fokus penelitian dan deskripsi fokus	8
C. Rumusan masalah	8
D. Kajian pustaka	9
E. Tujuan dan manfaat penelitian	10
 BAB II TINJAUAN TEORITIS	
A. Pengertian jual beli tanah	12
1. Jual beli tanah menurut UUPA.....	15
2. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat	16
3. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Islam.....	20
B. Syarat Sah Jual Beli.....	23
1. Syarat Sah Jual Beli Menurut Hukum perdata	23
2. Syarat Sah Jual Beli Menurut BW.....	24
3. Syarat Sah Jual Beli Menurut Hukum Islam	26
4. Syarat Sah Jual Beli Menurut Hukum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997	26
C. Keabsahan Praktek Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Dihadapan Kepala Desa	30
D. Perlindungan Hukum Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Dihadapan Kepala Desa	33
 BAB III METODE PENELITIAN	
A. Jenis dan Lokasi Penelitan	39
B. Pendekatan Penelitian	39
C. Jenis dan Sumber Data.....	40
D. Teknik Pengumpulan Data	41
E. Instrument Penelitian	42
F. Teknik Pengolahan Data dan Analisis Data	43
 BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Tinjauan Umum Lokasi Penelitian	44
B. Keabsahan Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Dihadapan Kepala Desa	50
C. Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta dibawah Tangan dihadapan Kepala Desa.....	58
D. Analisis Penulis	63

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	64
B. Implikasi Penelitian	65
DAFTAR PUSTAKA	66



.....

PEDOMAN TRANSLITERASI

1. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Sa	ṡ	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Zal	Ẓ	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Sad	ṣ	es (dengan titik dibawah)
ض	Dad	ḍ	de (dengan titik di bawah)

ط	Ta	t	te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	z	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘	apostrof terbalik
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ء	hamzah	,	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apapun. Jika ia terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (').

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri atas vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut :

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
اَ	<i>fathah</i>	A	A
اِ	<i>Kasrah</i>	I	I
اُ	<i>ḍammah</i>	U	U

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu :

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
اِي	<i>fathah</i> dan yā'	Ai	a dan i
اُو	<i>fathah</i> dan wau	Au	a dan u

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu :

--	--	--	--

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
أ... ...ى	<i>fathah</i> dan <i>alif</i> atau <i>yā'</i>	Ā	a dan garis di atas
ى	<i>kasrah</i> dan <i>yā'</i>	I	i dan garis di atas
و	<i>dammah</i> dan <i>wau</i>	Ū	u dan garis di atas

4. Tā' Marbūṭah

Transliterasi untuk *tā' marbūṭah* ada dua, yaitu: *tā' marbūṭah* yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah*, dan *dammah*, yang transliterasinya adalah [t]. Sedangkan *tā' marbūṭah* yang mati atau mendapat harkat sukun transliterasinya adalah [h].

Kalau pada kata yang berakhir dengan *tā' marbūṭah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al-* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *tā' marbūṭah* itu transliterasinya dengan (h).

5. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau *tasydid* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda *tasydid* (ّ), dalam transliterasinya ini dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda *syaddah*.

Jika huruf *ber-tasydid* di akhir sebuah kata dan didahului oleh huruf *kasrah* (ى), maka ia ditransliterasikan seperti huruf *maddah* menjadi (i).

6. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf *ال*(*alif lam ma'arifah*). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasi seperti biasa, al-, baik ketika ia di ikuti oleh huruf *syamsiah* maupun huruf *qamariah*. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-).

7. Hamzah

Aturan transliterasi huruf hamzah menjadi apostrop (') hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan akhir kata. Namun, bila hamzah terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab ia berupa alif.

8. Penulisan Kata Arab yang Lazim digunakan dalam Bahasa Indonesia

Kata, istilah atau kalimat Arab yang ditransliterasi adalah kata, istilah atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari perbendaharaan bahasa Indonesia, atau sudah sering ditulis dalam tulisan bahasa Indonesia, tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi di atas. Misalnya kata Al-Qur'an (dari *al-Qur'ān*), alhamdulillah, dan munaqasyah. Namun, bila kata-kata tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka mereka harus ditransliterasi secara utuh.=

9. Lafz al-Jalālah (هَلَال)

Kata “Allah” yang didahului partikel seperti huruf *jarr* dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *muḍāf ilaih* (frase nominal), ditransliterasi tanpa huruf hamzah.

Adapun *tā' marbūṭah*di akhir kata yang disandarkan kepadalah *al-Jalālah* ditransliterasi dengan huruf [t].

10. Huruf Kapital

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital (*All caps*), dalam transliterasinya huruf-huruf tersebut dikenai ketentuan tentang penggunaan huruf kapital berdasarkan pedoman ejaan Bahasa Indonesia yang berlaku (EYD). Huruf kapital, misalnya, digunakan untuk menuliskan huruf awal nama dari (orang, tempat, bulan) dan huruf pertama pada permulaan kalimat. Bila nama diri didahului oleh kata sandang (al-), maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya. Jika terletak pada awal kalimat, maka huruf A dari kata sandang tersebut menggunakan huruf kapital (Al-). Ketentuan yang sama juga berlaku untuk huruf awal dari judul referensi yang didahului oleh kata sandang al-, baik ketika ia ditulis dalam teks maupun dalam catatan rujukan (CK,DP, CDK, dan DR).

ABSTRAK

Nama : Nur Asmi
NIM : 10400116002
Fak/Jurusan : Syariah dan Hukum / Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Tinjauan Perlindungan Hukum Jual Beli Tanah di bawah Tangan di hadapan Kepala Desa (Studi Kasus Di Desa Pajukukang Kecamatan Bontoa, Kabupaten Maros.)

Skripsi ini membahas mengenai “Tinjauan Perlindungan Hukum Jual Beli Tanah dibawah Tangan dihadapan Kepala Desa (Studi Kasus di Desa Pajukukang Kec. Bontoa. Kab. Maros.)” yang menjadi permasalahan pokok yaitu bagaimana keabsahan jual beli tanah dibawah tangan dihadapan kepala desa di Pajukukang dan perlindungan hukum terhadap jual beli tanah dibawah tangan dihadapan kepala desa di Pajukukang. Adapun tujuan Penelitian ini adalah untuk; 1) mengetahui keabsahan jual beli tanah dengan akta dibawah tangan yang dilakukan dihadapan kepala desa di Pajukukang 2) mengetahui perlindungan hukum terhadap jual beli tanah dengan akta dibawah tangan yang dilakukan dihadapan kepala desa di Pajukukang. Pada penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian kualitatif deskriptif dengan menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, yuridis normative, perundang-undangan dan kompratif. Kemudian teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu: interview, observasi dan dokumentasi.

Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa masyarakat di Desa Pajukukang Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros merupakan masyarakat yang mayoritas masih banyak yang melakukan jual beli tanah secara dibawah tangan dihadapan kepala desa dengan berdasar pada aturan hukum adat yang berlaku serta aturan yang berada pada desa tersebut. Adapun perlindungan terhadap jual beli tanah yang dilakukan dihadapan kepala desa yaitu: apabila kedua belah pihak telah sepakat terhadap perjanjian jual beli tanah tersebut dan telah mengakui adanya perjanjian jual beli tanah dengan akta dibawah tangan maka hal tersebut dianggap sah dan kekuatan hukumnya akan sama dengan akta aotentik dan jika terdapat salah satu pihak yang menyangkal dan tidak mengakui telah melakukan jual beli maka kembali ke Peraturan Pemerintah yang berlaku sepanjang tidak ada bukti lain yang membuktikannya. Jual beli tanah jika ditinjau dari peraturan pemerintah belum di anggap sah karena bukan merupakan perbuatan hukum namun Keabsahan jual beli tanah dibawah tangan dihadapan kepala desa dianggap sah menurut hukum, bilamana sudah terpenuhinya unsur-unsur dan syarat-syarat materil dan telah memenuhi aturan dan syarat yang ditentukan oleh desa.

Implikasi penelitian ini adalah 1) diharapkan kepada Masyarakat yang belum memiliki sertifikat untuk segera mendaftarkan tanahnya untuk memperoleh sertifikat kepemilikan terhadap tanahnya agar sertifikat bisa dijadikan alat bukti kepemilikan tanah secara sah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. 2) dan diharapkan kepada pemerintah kabupaten maupun kecamatan agar lebih insentif melakukan penyuluhan terhadap masyarakat di desa betapa pentingnya pendaftaran tanah san pentingnya akta aotentik yang dibuat dan dilakukan oleh pejabat pembuat akta tanah (notaris).

Kata Kunci : Jual Beli Tanah, Dibawah Tangan Dihadapan Kepala Desa.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia memiliki tanah yang berperan dalam menyokong pertumbuhan dan perkembangan di masyarakat. Tanah dan manusia memiliki hubungan yang satu sama lain. Tanah tidak hanya digunakan untuk kebutuhan pribadi seseorang, tetapi tanah juga diperlukan untuk kebutuhan yang lebih luas dan umum.

Tanah dalam wilayah Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam yang utama, bagi kelangsungan hidup dan penghidupan bangsa sepanjang masa dalam mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat yang terbagi secara adil dan merata. Maka tanah adalah untuk diusahakan atau digunakan untuk kebutuhan nyata.¹

Tanah dalam bahasa Inggris, disebut *land* sedangkan dalam bahasa Belanda disebut *ondergrond* mempunyai kedudukan yang sangat penting di dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, karena tanah dapat digunakan untuk pembangunan, baik infrastruktur, maupun bidang pertanian, peternakan, pertambangan, perumahan bahkan sekarang ini tanah menjadi komoditas yang mempunyai nilai ekonomi yang tinggi.²

Tanah kini merupakan suatu kebutuhan yang primer. Seiring berkembangnya zaman, pandangan sekelompok orang sudah mulai berubah tentang nilai suatu tanah. Tanah dulunya hanya merupakan penopang aktivitas

¹Nia kurniati, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan penyelesaian Melalui Arbitrase Dalam Teori Dan Praktek* (Cet. I; Bandung: PT Refika Aditama, 2016), h. 35.

²Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)* (Cet. I; Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h. 1.

dalam usaha bertani, tetapi jika dilihat sekarang ini dari sudut pandang yang strategis tanah sudah merupakan asset yang begitu penting.

Tanah adalah kebutuhan, setiap manusia selalu berusaha untuk bisa memilikinya merupakan kenyataan sekalipun ada yang tidak pernah memiliki tanah. Tanah dapat dimiliki siapa saja, individu, masyarakat sebagai kelompok ataupun badan hukum. Suatu ketika tanah dapat menjadi warisan atau asset perusahaan bahkan menjadi benda keramat. Tanah memiliki nilai yang ekonomis sebab semakin banyak permintaan dan kebutuhan akan tanah, maka semakin tinggi pula nilai suatu tanah, dan pun semakin banyak konflik yang terjadi mengenai tanah.³

Hukum tanah nasional disusun berdasarkan hukum Adat. Pernyataan mengenai hukum adat dalam UUPA dapat dijumpai di dalam pasal 5 (UUPA)⁴, yang berbunyi : “ hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan- peraturan yang tercantum dalam undang- undang ini dan dengan peraturan- peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur- unsur yang berdasarkan pada hukum agama.

Hak-hak atas tanah dalam Pasal 4 Ayat (1) UUPA didalam Pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi air serta ruang yang ada diatasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.⁵ Subjek hukum hak atas tanah yaitu orang-orang dan badan hukum .

³Rosnidar Sembiring, *Hukum Pertanahan Adat* (Cet. I; Depok: Rajawali Pers, 2017), h. 3.

⁴Supriadi, *Hukum Agraria* (Cet. IX; Jakarta: Sinar Grafika, 2019), h. 53.

⁵Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, h. 20.

subjek hukum itu diberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan. Dan yang menjadi objek hak atas tanah meliputi permukaan dan tubuh bumi, air, dan ruang yang ada di atasnya dalam batas-batas tertentu.⁶

Dalam menentukan suatu hak atas sebidang tanah siapa pemegang pertama merupakan suatu faktor penentu. Sebab Secara hukum, kedudukan pemegang pertama diakui sebagai pemilik jika memenuhi beberapa syarat-syarat yaitu :

- a. Tidak ada seorang pun yang sebelumnya menempati tanah tersebut .
- b. Tanah tersebut dikuasai hanya sekedar memenuhi hidupnya bukan untuk suatu komoditas.
- c. Proses kepemilikan tidak hanya dilakukan dan ditentukan oleh sekedar upacara ritual, melainkan terdapat bukti yang kuat atas kepemilikan yang wajib dihormati oleh orang lain.

Istilah jual beli dimuat dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan mengenai pertanahan yaitu didalam pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria ditentukan bahwa: “ jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan dengan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasan diatur dengan peraturan pemerintah. ”⁷

Dalam persoalan ini dipusatkan pada jual beli tanah, yang mana dalam KUHPerdata didalam pasal 1457 menerangkan bahwa “jual beli yaitu suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

⁶Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Cet. IV; Jakarta: Sinar Grafika, 2017), h. 85.

⁷Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Cet. I; Jakarta: Kencana, 2010), h. 355.

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian yang timbal-balik, dimana pada pihak penjual memiliki kewajiban untuk memberikan hak milik atas suatu barang dan pada pihak pembeli berkewajiban untuk memberikan sejumlah uang sesuai yang telah disepakati. Jika telah berpindah tangan dari penjual ke pembeli maka secara yuridis telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1459 KUHPerdara yang berbunyi: “hak milik atas suatu barang yang dijual tidaklah berpindah kepada sipembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616.”

Dalam pasal 1459 KUHPerdara terdapat 3 kandungan pasal yaitu: pasal 612, 613, dan 616 yang mengatur tentang peralihan barang yang bergerak yang berwujud maupun tidak berwujud. Namun, berbeda halnya dengan hak milik yang merupakan benda yang tidak bergerak sebagaimana yang telah dijelaskan dalam pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria (UUPA) Yang berbunyi :

“hak milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial ketentuan pasal 6, UUPA”⁸

Dalam pasal 6 UUPA dijelaskan bahwa: “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial” maksudnya adalah meskipun tanah tersebut merupakan tanah hak milik yang dimiliki oleh warga Negara Indonesia akan tetapi ketika terdapat kepentingan sosial harus merelakan untuk kepentingan yang umum.

Dalam KUHPerdara hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan tersebut dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan tersebut dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu

⁸Rusmadi Murad, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaan Hukum Pertanahan Dalam Praktek* (Cet. I; Bandung: CV Mandar Maju, 2013), h. 87.

kekuasaan yang berhak menetapkan, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak demi kepentingan umum berdasarkan ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.⁹

Hak milik atas tanah mempunyai sifat-sifat dan ciri-ciri tertentu yaitu: (1) merupakan hak atas tanah yang kuat, tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan, (2) merupakan hak turun temurun dan dapat beralih, (3) dapat mejadi induk dari hak-hak atas tanah lain, (4) dapat jadi jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, (5) dapat dialihkan kepada pihak lain, dihibahkan, dan siberikan dengan wasiat, (6) dapat dilepaskan oleh empunya hingga tanahnya menjadi tanah negara, (7) dapat diwakafkan, dan (8) pemiliknya mempunyai hak untuk menuntut kembali ditangan siapa pun benda itu berada.¹⁰

Tanah hak milik dalam UUPA yang hak kepemilikannya bersifat turun temurun serta memiliki status kepemilikan yang kuat atas suatu tanah. Sebab tanah merupakan benda yang mutlak dalam kehidupan manusia, disamping memiliki nilai yang ekonomis tanah juga merupakan suatu kesatuan yang tidak bisa dipisahkan oleh sebab itu status kepemilikannya dapat beralih berdasarkan terhadap ketentuan pasal 20 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria (UUPA) yang dijelaskan bahwa “hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain.”

Dalam pasal 20 ayat (2) menjelaskan bahwa tanah dapat dialihkan, namun dalam peralihannya tidak begitu serta merta dilakukan peralihan seperti jual beli barang yang lainnya. Meskipun sudah ada akad dalam jual beli tanah namun status kepemilikannya tidak serta merta dapat berpindah begitu saja,

⁹Zaeni Asyhadie, *Hukum Keperdataan Dalam Perspektif Hukum Nasional, Perdata, (BW), Hukum Islam, Dan Hukum Adat*, (Cet. I; Depok: Rajawali Pers, 2018), h. 105.

¹⁰Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, (Cet. II; Jakarta: Sinar Grafika, 2013), h. 221.

karena harus melakukan pendaftaran tanah pada badan pertanahan nasional setempat. Tujuan dilakukannya pendaftaran untuk mengalihkan suatu kepemilikan atas tanah pada pihak pertama ke pihak kedua.

Menurut peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 Pasal 37 ayat (1) mengatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. dan dalam Pasal 39 ayat (1) tentang pendaftaran tanah, menyatakan bahwa mengenai akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) merupakan landasan yang kuat mengenai pendaftaran pemindahan hak atas tanah. Jual beli tanah semula cukup dilakukan dihadapan kepala desa dan sekarang oleh peraturan agraria harus dihadapan PPAT karena merupakan suatu perubahan yang bertujuan untuk meningkatkan mutu alat bukti.

Pada saat ini kegiatan jual beli tanah dibawah tangan yang dilakukan dihadapan kepala desa merupakan suatu kegiatan transaksi yang lumrah dilakukan oleh masyarakat dan masih sering dilakukan oleh sebagian penduduk khususnya di Kabupaten Maros di Desa Pajukukang Kecamatan Bontoa yang masih belum memahami dan tidak mengetahui keberadaan PPAT atau notaris. Hal ini dibuktikan dengan penelitian penulis yang menunjukkan bahwa masyarakat yang melakukan jual beli tanah dengan akta dibawah tangan dihadapan kepala desa mencapai \pm 70%, dari tahun 2015 sampai dengan tahun 2019, serta masih sangat kurangnya kesadaran masyarakat akan hukum itu sendiri, dan bahkan banyak masyarakat yang minim akan pengetahuan, dimana mereka melaksanakan

transaksi jual beli dengan jalan ringkas yaitu dengan cara contant/tunai dan langsung.

Kegiatan jual beli tanah atau bangunan tidak sama dengan jual beli yang pada umumnya dilakukan. Karena untuk kegiatan jual beli suatu benda yang dalam hal ini adalah tidak bergerak (tanah atau bangunan) diperlukan suatu akta autentik sebagai bukti jual beli yang sah, yang kemudian dinamakan dengan Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli (AP2JB). Meski dengan adanya Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli (AP2JB) masih banyak pendudukan khususnya di daerah Kabupaten Maros yang tetap melakukan kegiatan jual beli tanah tanpa menggunakan akta perjanjian yang sah dari PPAT.

Berkenaan karena banyaknya dan kerap kali terjadi jual beli tanah di bawah tangan, misalnya yang terjadi di daerah khususnya di desa Pajukukang Kecamatan Bontoa Kab. Maros, sehingga yang menjadi permasalahan dan bahan yang akan di teliti adalah mengenai perlindungan hukum jual beli tanah dibawah tangan di hadapan kepala desa, yang dimana didalam jual beli atas tanah dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku itu hanya bisa didaftarkan jika akta peralihan hak atas tanah sebab jual beli tersebut dibuat oleh pejabat pembuat akta Tanah (PPAT). Berkenaan dengan ulasan dan hasil data dari latar belakang masalah diatas, Maka penyusun menjadikan kejadian tersebut selaku bahan penulisan yang berjudul: **“TINJAUAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DI HADAPAN KEPALA DESA(studi kasus di desa Pajukukang Kec. Bontoa Kab. Maros).”**

B. Fokus Penelitian dan Deskripsi Fokus

1. Fokus penelitian

fokus masalah dalam penelitian ini adalah perlindungan hukum jual beli tanah dibawah tangan dihadapan kepala desa serta keabsahan jual beli tanah di bawah tangan di hadapan kepala desa di desa Pajukukang.

2. Deskripsi Fokus

Adapun beberapa pengertian dari kata yang dianggap perlu terkait dengan fokus penelitian, maka penulis mendeskripsikan fokus penelitian sebagai berikut:

jual beli menurut KUHPerdara dalam pasal 1457 adalah: “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Dalam praktek jual beli tanah harusnya menggunakam akta outentik yang ditanda tangani oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yang berwenang, sehingga seseorang akan mendapatkan dan memperoleh surat bukti kepemilikan atas tanah berupa sertifikat tanah dengan melakukan pendaftaran tanah. Namun dalam prakteknya masih banyak yang melakukan jual beli tanah secara di bawah tangan dan tidak dihadapan PPAT yang berwenang. Sehingga hal ini menjadi perbincangan hukum dikalangan masyarakat karena praktek jual beli tanah di bawah tangan masih di ragukan keabsahannya.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka dalam penelitian ini yang menjadi pokok masalah adalah “ Bagaimanakah tinjauan perlindungan hukum jual

beli tanah di bawah tangan di hadapan kepala desa (studi kasus didesa Pajukukang kecamatan Bontoa Kabupaten Maros)? “Agar pembahasan dalam penelitian ini tidak meluas maka dibatasi dalam sub-sub masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah keabsahan jual beli tanah di bawah tangan di hadapan kepala desa di Pajukukang?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap jual beli tanah di bawah tangan di hadapan kepala desa di Pajukukang?

D. Kajian Pustaka

Kajian pustaka menguraikan tentang hasil-hasil penelitian, buku- buku atau karya tulis ilmiah yang sebelumnya pernah dilakukan oleh peneliti terdahulu sebelum penelitian ini, dan memiliki keterkaitan dengan penelitian yang akan dilakukan peneliti maupun dari beberapa literature atau buku-buku yang mana terdapat pandangan beberapa ahli :

1. **Urip Santoso**, dalam bukunya **Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah** yang diterbitkan di **Jakarta** pada tahun 2009, dalam buku tersebut memuat tentang ketentuan umum tentang pendaftaran tanah, obyek yang menjadi subjek pendaftaran, sertifikat sebagai tanda bukti hak, dan tentang pendaftaran peralihan dan pembebanan hak tanggungan atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun Sedangkan Saim HS, dalam bukunya **Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)** yang diterbitkan di **Jakarta** pada tahun 2016 hanya membahas teknik atau cara-cara untuk menyusun akta PPAT, konsep teoritis hak atas tanah, pengertian dan fungsi akta PPAT, Akta jual beli dan konsep teoritis dan kewenangan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).
2. **Nurul Riska Amalia**, dalam skripsinya tentang **Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai**

pada **Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negri Alauddin Makassar** tahun **2017**, dalam penelitiannya membahas tentang keabsahan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai dan mengetahui perlindungan hukum para pihak dalam jual beli tanah dengan akta di bawah tangan serta mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat melakukan jual beli dengan akta di bawah tangan. Sedangkan dalam skripsi peneliti tulis terkait perlindungan hukum jual beli tanah di bawah tangan di hadapan kepala desa dan keabsahan jual beli tanah secara di bawah tangan di hadapan kepala desa.

3. **Dimas Rizky Wiratama Suwigayo**, dalam skripsinya tentang **Perlindungan Hukum Dalam Praktek Jual Beli Tanah Dibawah Tangan yang dilakukan di Hadapan Kepala Desa**, pada **Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta** tahun **2017**, dalam penelitiannya membahas tentang keabsahan praktek jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan di hadapan kepala desa dan perlindungan dan kekuatan hukum dalam praktek jual beli tanah dibawah tangan dalam pembuktian jika terjadi sengketa. Sedangkan dalam skripsi yang peneliti tulis terkait keabsahan dan perlindungan jual beli tanah di bawah tangan di hadapan kepala desa studi kasus di desa Pajukukang Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros.

E. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan

Adapun tujuan dilakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui bagaimanakah perlindungan hukum terhadap jual beli tanah dibawah tangan dihadapan kepala desa di Pajukukang.
- b. Untuk mengetahui bagaimanakah keabsahan jual beli tanah dibawah tangan dihadapan kepala desa di Pajukukang.

2. Manfaat

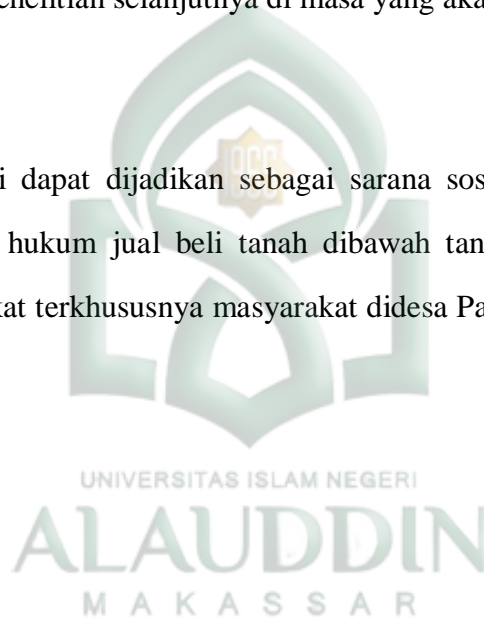
Adapun manfaat dari penelitian ini dibedakan dari manfaat teoritis dan manfaat praktis, yaitu sebagai berikut :

a. Manfaat Teoritis

Untuk mengembangkan ilmu pengetahuan terkait dengan perlindungan hukum jual beli tanah dihadapan kepala desa. Dan untuk dijadikan bahan rujukan atau referensi untuk penelitian selanjutnya di masa yang akan datang.

b. Manfaat Praktis

Penelitian ini dapat dijadikan sebagai sarana sosialisasi hukum terkait dengan perlindungan hukum jual beli tanah dibawah tangan dihadapan kepala desa kepada masyarakat terkhususnya masyarakat didesa Pajukukang Kec. Bontoa Kab. Maros.



BAB II

TINJAUAN TEORITIS

A. Pengertian Jual Beli Tanah

Salah satu transaksi yang sangat dikenali di dalam masyarakat, baik masyarakat tradisional maupun modern yaitu adalah jual beli, karena didalam kehidupan sehari-hari jual beli sering dilakukan masyarakat sebagai perbuatan yang dimana seseorang memberikan sejumlah uang kepada orang lain untuk mendapatkan suatu barang yang dikehendakinya secara sukarela.

Perjanjian jual beli diatur dalam pasal 1457- Pasal 1540 BW. Ketentuan tersebut untuk masa sekarang ini tentu saja tidak cukup untuk mengatur segala bentuk/jenis perjanjian jual beli yang ada dalam masyarakat, akan tetapi cukup untuk mengatur tentang dasar-dasar perjanjian jual beli.¹

Menurut Pasal 1457 KUHPdata menyebutkan jual beli merupakan: “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan .”²

Boedi Harsono menyatakan bahwa pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli membayar harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agraria

¹Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Bernuansa Islam* (Cet. I; Jakarta: Rajawali Pers, 2012), h. 134.

²Sudaryo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah* (Cet. I; Jakarta: Sinar Grafika, 1994), h. 94.

atau hukum tanah. Ruang lingkup pengertian jual beli tanah objeknya terbatas hanya pada hak milik atas tanah.³

Berdasarkan pada rumusan diatas dapat kita lihat bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada sipenjual. Dalam hal ini dapat kita lihat, dalam jual beli senantiasa terdapat dua sisi hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan, yang berupa penyerahan kebendaan pada suatu pihak, dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan, dari sisi perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.⁴

Sekalipun demikian, meski berisi 2 sudut pandang, kitab undang-undang hukum perdata (KUHPerdata) memandang jual beli hanya pada satu sudut saja yaitu dari sudut perikatannya, karena dalam bentuk kewajiban dalam lapangan harta kekayaan dari masing-masing para pihak bertimbal balik satu terhadap lainnya. Dan karena itu pula, maka jual beli dimasukkan dalam buku ketiga tentang hukum perikatan.

Jual beli yang dianut didalam hukum perdata ini hanya bersifat obligatoir, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang

³Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya* (Cet. II; Surabaya: LaksBang Justitia, 2014), h. 79.

⁴Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli* (Cet. I; Jakarta: Rajawali Pers, 2003), h. 7.

yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui, dan disebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Atau dengan perkataan lain, bahwa jual beli yang dianut didalam hukum perdata, jual beli belum memindahkan hak milik.⁵

Mengenai persetujuan para pihak dalam jual beli didalam pasal 1458 KUHPerdata, mengatakan jual beli dalam hal ini dianggap sudah pernah terjadi pada para pihak, apabila telah mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut beserta dengan harganya. Meskipun kebendaan dan pembayarannya belum diserahkan atau dibayarkan.

Dan disini dapat kita artikan juga, jual beli itu merupakan suatu kesepakatan kehendak, antara pihak penjual dan pembeli berkenaan dengan suatu barang dan harga. Karena, jika tidak adanya barang yang ingin dijual dan tidak adanya persetujuan soal harga, maka tidak akan ada jual beli.

Jual beli merupakan salah satu transaksi yang dikenali didalam masyarakat, baik didalam masyarakat tradisonal maupun masyarakat modern. Dalam masyarakat tradisonal, transaksinya selalu bersifat kontan dan rill. Sementara di dalam masyarakat modern, transaksinya didasarkan pada syarat-syarat yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dapat dilakukan oleh para pihak dan dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan dan akta autentik.⁶

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian yang timbal-balik, dimana pada pihak penjual memiliki kewajiban untuk memberikan hak milik atas suatu barang

⁵Sudaryo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, h. 94-95.

⁶Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, h. 113.

dan pada pihak pembeli berkewajiban untuk memberikan sejumlah uang sesuai yang telah disepakati. Jika telah berpindah tangan dari penjual ke pembeli maka secara yuridis telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1459 KUHPerdara yang berbunyi: “hak milik atas suatu barang yang dijual tidaklah berpindah kepada sipembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616.”

1. Jual Beli Tanah Menurut UUPA

Jual beli tanah adalah suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak atas tanah untuk selama-lamanya oleh pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah sebagai penjual kepada pihak pembeli dan secara bersamaan pihak pembeli menyerahkan sejumlah uang sebagai harga yang besarnya sesuai kesepakatan kedua belah pihak⁷.

Pengertian jual beli tanah menurut UUPA didasarkan pada konsep dan pengertian jual beli menurut hukum adat.⁸ Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan didalam pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak atas tanah. Dalam pasal lain tidak ada yang menyebutkan jual beli, akan tetapi disebut sebagai dialihkan. Dialihkan dalam hal ini menunjukkan perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, dan hibah wasiat.

Jual beli yang dimaksud didalam UUPA itu sendiri tidak diterangkan secara jelas akan tetapi dalam pasal 5 UUPA disebutkan bahwa hukum tanah nasional kita adalah hukum adat, yang berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem hukum Adat. Maka pengertian jual beli tanah menurut hukum nasional adalah jual beli tanah menurut hukum adat. Hukum adat

⁷Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah* (Cet. I; Jakarta: Kencana Prenada Group, 2015), h. 133.

⁸Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, h. 78.

yang dimaksud dalam pasal 5 UUPA tersebut adalah hukum adat yang telah di saneer yang dihilangkan dari cacatnya atau hukum adat yang sudah disempurnakan dan bersifat nasional.⁹

2. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Menurut hukum adat jual beli tanah bukan merupakan perjanjian sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1457 BW, melainkan suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah dari pemegang hak (penjual) kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai (contant) dan dilakukan dihadapan kepala desa/ kepala adat setempat sehingga bersifat terang.¹⁰

Jual beli tanah menurut hukum Adat adalah perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat tunai, rill dan terang. Sifat tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat rill adalah bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belum tentu terjadi jual beli, hal ini dikatakan dalam putusan MA No. 271/K/Sip/1956 dan No. 840/K/Sip/1971. Jual beli dianggap sudah terjadi dengan adanya penulisan kontrak jual beli di muka kepala kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual. Sifat terang adalah pada saat dilakukannya jual beli itu disaksikan oleh kepala desa, karena kepala desa dianggap orang yang mengetahui hukum dan kepala desa dianggap mewakili masyarakat desa tersebut. Sehingga untuk sekarang ini sifat terang berarti jual beli itu dilakukan berdasarkan peraturan tertulis yang berlaku.¹¹

Dalam hukum adat tentang jual beli tanah dikenal tiga macam yaitu:

⁹Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, h. 76.

¹⁰Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, h. 82.

¹¹Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, h. 77.

a. Adol Plas (jual Lepas)

Yaitu pemilik tanah menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara para pihak.

b. Adol gadai (jual gadai)

Yaitu pemilik tanah pertanian (pembeli gadai) menyerahkan tanahnya untuk digarap kepada pihak lain (pemegang gadai) dengan menerima sejumlah uang dari pihak lain (pemegang gadai) sebagai uang gadai dan tanah dapat kembali kepada pemiliknya apabila pemilik tanah menebus uang gadai.

c. Adol Tahunan (jual tahunan)

Pada adol tahunan pemilik tanah pertanian menyerahkan tanahnya untuk digarap dalam beberapa kali masa panen kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antar pemilik tanah dengan pembeli. Setelah beberapa kali masa panen sesuai kesepakatan kedua belah pihak, tanah pertanian diserahkan kembali oleh pembeli kepada pemilik tanah.¹²

Hukum adat memiliki 2 fungsi yaitu berperan sebagai sumber utama dalam pembangunan hukum tanah nasional dan sebagai pelengkap dari ketentuan-ketentuan hukum tanah yang belum ada peraturan-peraturannya agar tidak terjadi kekosongan hukum karena hukumnya belum diatur sehingga kegiatan masyarakat yang berhubungan dengan hukum tanah tidak terhambat.¹³

Terdapat 2 hal yang menyebabkan sehingga tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam hukum adat, yaitu:

¹²Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, h. 78.

¹³Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, h. 71.

- a. Karena sifatnya, tanah merupakan satu-satunya benda kekayaan yang bersifat tetap dalam keadaannya sebagai benda yang nyata.
- b. Karena faktanya, bahwa tanah merupakan tempat tinggal dan memberikan penghidupan bagi masyarakat hukum adat, tempat pemakaman leluhurnya, serta tempat tinggal roh leluhur masyarakat hukum adat tersebut.¹⁴

Sifat jual beli tanah menurut Effendi perangki adalah yang bersifat contant (tunai) dan terang. Maksudnya Contant atau tunai adalah harga tanah yang dibayar itu bisa seluruhnya tetapi bisa juga sebagian. Tetapi walaupun dibayar sebagian menurut hukum telah dianggap dibayar penuh. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan secara bersamaan. Maksudnya terang adalah jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan kepala desa (kepala adat) yang bukan hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga berkedudukan sebagai pihak yang menanggung bahwa jual beli tanah tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku. Perbuatan terang disini artinya pembeli mendapatkan pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik tanah yang baru dan mendapatkan perlindungan hukum jika dikemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual beli tanah tersebut tidak sah.¹⁵

Jual beli tanah dalam hukum adat dimasukkan dalam hukum benda, khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah, tidak dalam hukum perikatan khususnya dalam hukum perjanjian hal ini karena :

- a. Jual beli tanah menurut hukum adat bukan merupakan suatu perjanjian, sehingga tidak mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut.

¹⁴Suriyaman Masturi Pide, *Hukum Adat dahulu, kini, dan akan datang* (Cet. IV; Jakarta: Kencana, 2019), h. 120.

¹⁵Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, h. 360-361.

- b. Jual beli tanah menurut hukum adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban, yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah. Jadi, apabila pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah tersebut.

Adapun prosedur jual beli atas tanah itu diawali dengan kata sepakat antara kedua belah pihak mengenai objek jual belinya yaitu tanah hak milik yang akan dijual dan harganya. Hal ini dilakukan dengan cara musyawarah antara kedua belah pihak. Setelah kedua belah pihak sepakat akan harga tanah tersebut, biasanya dilakukan dengan pemberian panjar sebagai suatu tanda jadi. Namun Pemberian panjar dalam jual beli bukan merupakan suatu keharusan untuk dilaksanakan.

Adanya panjar dalam hal ini hanyalah sebagai tanda jadi bahwa kedua belah pihak sepakat untuk melakukan jual beli. Dengan panjar ini kedua belah pihak memiliki dorongan untuk melaksanakan jual beli. Jual beli hanya dapat diselenggarakan jika kedua belah pihak tidak mengingkari hal-hal yang di sepakati sebelumnya dalam hal jual beli tanah. Dalam hal ini jual harus dilakukan secara terang dengan menyatakan maksud mereka dihadapan kepala desa (Adat). Kemudian dibuat suatu akta bermaterai yang ditanda tangani oleh penjual dan di dalamnya menyatakan bahwa benar ia telah menyerahkan tanah miliknya kepada pembeli serta telah menerima uang pembayaran secara penuh. Selanjutnya, akta tersebut turut ditanda tangani oleh pembeli dan kepala desa (Adat) selaku saksi dalam jual beli tersebut. Sehingga, dengan ditanda tangannya akta tersebut maka perbuatan jual beli itu dianggap sah.¹⁶

¹⁶Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, h. 72-73.

3. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Islam

Jual beli menurut istilah fikih disebut dengan al-bai' yang artinya menjual, menukar, dan mengganti sesuatu dengan sesuatu lainnya. Dalam bahasa arab memiliki lawan kata yang pengertiannya sering digunakan yakni asy-syira' (beli). Dengan demikian kata al-bai' berarti jual beli.

Secara terminologi terdapat beberapa definisi mengenai jual beli, diantaranya Oleh Ulama Hanafiyah mendefinisikan jual beli adalah “saling menukarkan harta dengan harta melalui cara tertentu.” Dan “tukar menukar sesuatu yang diinginkan dengan yang sepadan melalui cara tertentu yang bermanfaat.”

Secara terminologi ada beberapa pengertian jual beli yang dikemukakan oleh ahli fikih, walupun substansi tujuan masing-masing sama yaitu; tukar-menukar barang dengan cara cara tertentu atau tukar menukar sesuatu dengan yang sepadan menurut cara yang dibenarkan. Jual beli (al-bay'u) adalah pertukaran harta atas dasar saling rela atau memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan (berupa alat tukar sah).¹⁷

Unsur definisi yang dikemukakan oleh ulama Hanafiyah tersebut adalah yang dimaksud dengan cara yang khusus adalah ijab dan kabul, atau juga melalui saling memberikan barang dan menetapkan harga antara penjual dan pembeli. Selain itu harta yang diperjual belikan itu harus bermanfaat bagi manusia, jual beli yang tidak dibenarkan yaitu seperti menjual bangkai, minuman keras dan darah.

Jual beli sebagai suatu sarana yang memiliki manfaat khususnya saling tolong menolong yang memiliki dasar yang kuat dalam Al-Qur'an dan Hadis.

¹⁷Germala Dewi, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia* (Cet. V; Depok: Kencana, 2018), h. 93.

Landasan syariat jual beli berdasarkan Al-Qur'an dan Hadis yaitu :

1. Dasar Hukum Al-Qur'an

Q.S. Al- Baqarah (2) Ayat 275 :

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا
الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ
إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ - ٢٧٥

Terjemahannya:

Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barangsiapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya.¹⁸

Q.S. An- Nisa (4) ayat 29 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا
أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا - ٢٩

Terjemahannya:

¹⁸Departemen Agama, *Al-Qur'an Tajwid Kode, Tranliterai Perkata, Terjemahan Perkata*, (Bekasi: Cipta Bagus Segara, 2013), h. 47.

Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.¹⁹

Q.S. Al – baqarah ayat 282 :

وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ

...

Terjemahannya:

dan persaksikanlah, apabila kamu berjual beli ...”²⁰

Bahwa ketiga ayat di atas menegaskan tentang landasan syariat Islam dalam melakukan jual beli tanah berdasarkan Al-Qur'an dan Hadis.

2. Hadis

Dalam sabda Rasulullah SAW. disebutkan :

رَسُولُ اللَّهِ ﷺ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
ALAUDDIN
MAKASSAR

Artinya:

Ada yang bertanya pada Nabi Shallallahu ‘alaihi wa sallam: “ Wahai Rasulullah, mata pencarian apakah yang paling baik?” Beliau bersabda “ pekerjaan seorang laki-laki dengan tangannya sendiri dan setiap jual beli yang mabrur (diberkahi).

Dalam hadis di atas menerangkan bahwa jual beli yang diberkahi oleh Allah SWT adalah jual beli yang dimana dilakukan dengan cara yang jujur, tidak curang dan tidak mengandung unsur-unsur penipuan.²¹

¹⁹Departemen Agama, *Al-Qur'an Tajwid Kode, Tranliterai Perkata, Terjemahan Perkata*, h. 83.

²⁰M. Ali Hasan , *Berbagai Macam Transaksi dalam islam* (Cet. II; Jakarta: Rajawali Pers, 2004), h. 114-116.

²¹HR. Ahmad, Ath Thobroni, dan Al Hakim dalam M. Ali Hasan , *Berbagai Macam Transaksi dalam islam* (Cet. II; Jakarta: Rajawali Pers, 2004), h. 116-117.

B. Syarat Sah Jual Beli

1. Syarat Sah Jual Beli Menurut Hukum Perdata

Berdasarkan pada ketentuan dalam pasal 1320 KUHPerdata, bahwa syarat sah suatu perjanjian yaitu adalah dimana para pihak melakukan suatu perjanjian dengan ketentuan memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

a. Sepakat mengikatkan diri

Sepakat mengikatkan diri maksudnya disini untuk mengikat para pihak dalam perjanjian ini mengenai ketentuan-ketentuan yang telah disepakati. Berarti apapun yang telah disepakati oleh pihak yang satu maka pihak yang lain harus mengikatkan dirinya terhadap kesepakatan yang dikehendaki tersebut.

b. Kecakapan para pihak

Cakap yaitu dimana para pihak yang melakukan perjanjian harus cakap menurut hukum. Cakap menurut hukum disini yakni dewasa dan telah balig, berakal dan sehat jasmani dan rohani sehingga dapat melakukan suatu perjanjian.

c. Suatu hal tertentu

Suatu perjanjian harus jelas mengenai objek tertentu maksudnya dalam suatu perjanjian harus disebutkan secara jelas mengenai objek dari suatu perjanjian yang telah disepakati , sehingga dapat disepakati hak dan kewajiban para pihak.

d. Suatu sebab yang halal

Yaitu perjanjian dianggap sah jika tidak bertentangan dengan undang-undang, dan norma-norma yang ada di masyarakat.

2. Syarat Sah Jual Beli Tanah Menurut BW

Sarjana hukum telah sepakat bahwa yang dijadikan syarat umum yang sifatnya mendasar terhadap sahnya suatu perjanjian adalah sebagaimana yang diatur dalam pasal 1320 BW yakni

a. Sepakat (*consensus*)

Sepakat dalam hal ini diartikan sebagai pihak pemilik barang menawarkan barangnya kepada pihak pembeli karena penjual menghendaki sejumlah uang, dan pihak pembeli menyetujui untuk membelinya. Sebaliknya, pihak pembeli menghendaki barang sehingga menyetujui membeli barang milik penjual, dan pihak penjual menyetujui untuk menjual barangnya pada pihak pembeli. Jadi, hakikat sepakat dalam suatu perjanjian (jual-beli misalnya) adalah perjumpaan atau pertemuan dua kehendak yang berbeda pada suatu titik dan melebur menjadi satu kesepakatan.

b. Cakap (*capacity*)

Riduan Syahrani mengemukakan bahwa cakap (*bekwaam*) merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah yaitu harus dewasa, sehat akal pikirannya, dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.

Syarat cakap melakukan perbuatan hukum adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Ketentuan sudah dewasa menurut Pasal 330 ayat (1) BW bahwa “belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 (dua puluh satu) tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin”. Artinya, setiap orang yang telah genap usianya 21 tahun, maka orang tersebut telah dewasa dan sekalipun usianya belum genap 21 tahun tetapi dia telah hakin maka orang tersebut telah dewasa. Kemudian ayat (2) menyatakan bahwa jika

orang telah pada usia belum genap 21 tahun, maka orang tersebut otomatis menjadi dewasa, namun apabila perkawinannya bubar sebelum usianya genap 21 tahun, maka dia tetap dianggap dewasa, karena tekanan usia dewasa adalah “telah kawin”. Sekalipun dalam berbagai undang-undang menetapkan batas usia seseorang menjadi dewasa berbeda-beda seperti Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan membatasi usia dewasa laki-laki 19 tahun dan perempuan 18 tahun, namun yang dijadikan standar usia dewasa kaitannya dengan membuat perjanjian adalah genap usia 21 tahun sebagaimana ditentukan dalam BW. Dengan demikian, orang-orang yang cakap membuat perjanjian pada dasarnya adalah semua orang sebagai subjek hukum. Dikecualikan sebagai orang yang cakap membuat perjanjian adalah (a) anak-anak yang belum genap 21 tahun; (b) orang yang ditaruh dibawah pengawasan (*curatele*); dan orang yang sakit jiwa (*gila*).

c. Suatu hal tertentu (*a certain subject matter*)

Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian. Syarat ini diperlukan untuk dapat menentukan kewajiban debitur jika terjadi perselisihan. Pasal 1333 ayat (1) BW menyatakan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai sebagai suatu pokok yang paling sedikit ditetapkan jenisnya. Ayat (2) menyatakan tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang, tidak ditentukan atau tidak dihitung. Maksudnya adalah barang yang dijadikan objek perjanjian harus tertentu dan jelas atau setidaknya harus ditentukan jenisnya.

d. Suatu sebab yang halal. (*legal causa*)

Istilah kausa berasal dari bahasa latin yang artinya adalah “sebab” yaitu sesuatu yang menyebabkan atau mendorong orang melakukan suatu perbuatan. Namun, kata sebab ini jika dikaitkan dengan kata “halal” sebagaimana dalam pasal 1320 BW, maka kata sebab disini tidak diartikan sebagai suatu yang

menyebabkan atau mendorong seseorang membuat perjanjian melainkan sebab dalam arti “isi perjanjian itu sendiri atau tujuan yang hendak dicapai” oleh pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.²²

3. Syarat Sah Jual Beli Menurut Hukum Islam

Ulama Fikih mengatakan, bahwa suatu jual beli dianggap sah jika memenuhi syarat-syaratnya yaitu :

- a. Barang yang diperjual belikan terhindar dari cacat fisik. Misalnya, terkait dengan jenis barang, bentuk, kualitas maupun kuantitasnya. Begitupula dengan harga dalam jual beli harus jelas, tidak mengandung unsur paksaan, penipuan dan syarat lainnya yang mengakibatkan jual-beli cacat hukum.
- b. Jika Barang yang diperjual belikan merupakan benda bergerak maka barang tersebut langsung dikuasai pembeli dan uang pembayarannya dikuasai oleh penjual. Sedangkan jika barang yang diperjual belikan merupakan benda yang tidak bergerak, maka barang tersebut hanya dapat dikuasai jika surat atau penyuratannya telah selesai dilengkapi misalkan akta tanahnya ataupun sertifikatnya.²³

4. Syarat Sah Jual Beli Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Jual beli tanah pada dasarnya harus berdasar pada Pasal 37 ayat (1) peraturan pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 yaitu peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan

²²Marilang, “*Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*” (Cet. I; Makassar: Alauddin University Press, 2013), h.186-187.

²³M. Ali Hasan , *Berbagai Macam Transaksi dalam islam*, h. 125.

dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jika dalam jual beli belum bisa dibuatkan akta oleh PPAT misalnya masih berada dalam tahapan pendaftaran tanah maupun yang berkaitan dengan pengurusan pajak, bahkan karena terlalu rumitnya pemenuhan persyaratan yang menyangkut mengenai dengan pelaksanaan jual beli tanah dihadapan PPAT sehingga dapat dibuat langkah hukum dan sampai saat ini masih sering diterapkan dalam kegiatan jual beli tanah yaitu dengan disepakatinya suatu perjanjian yang mengikat dalam jual beli (PPJB).

Pada prinsipnya, pihak penjual dan pembeli menginginkan bahwa barang dan atau benda yang akan menjadi obyek jual beli dapat diberikan dan diterima oleh masing-masing pihak, namun dalam prakteknya ada perjanjian jual beli dimana obyeknya belum dapat dialihkan kepada calon pembeli, karena belum dilengkapi dokumen-dokumen yang berkaitan dengan obyek tersebut, dan atau harga barang belum dilunasi secara penuh. Para pihak menginginkan bahwa obyek dan harga tetap akan dijual dan dibeli oleh kedua belah pihak. Untuk memberi perlindungan terhadap hak-hak dan kewajiban mereka, maka perlu dibuatkan akta perjanjian yang disebut dengan akta perjanjian pengikat jual beli (AP2JB).²⁴

Pengikatan Jual Beli adalah Perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.²⁵

²⁴Salim HS, *Teknik Pembuat Akta Perjanjian (TPA Dua)* (Cet. I; Jakarta: Rajawali Pers, 2017), h. 265.

²⁵ Muh. Taufiq Amin, "KONSEKUENSI HUKUM PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DALAM PRAKTEK JUAL BELI PROPERTI DI MAKASSAR." *Jurisprudentie: Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum* 5.1 (2018). h. 252.

PPJB (perjanjian pengikat jual beli) merupakan suatu perjanjian yang didalam hukum perdata secara umum terbagi menjadi 2 bentuk, yaitu dalam bentuk jual beli yang diikat dengan perjanjian dibawah tangan dan sebuah akta yang dibuat secara outentik. Namun perbedaan keduanya menekankan pada kekuatan pembuktian.

Pendaftaran tanah merupakan suatu kewajiban bagi para pihak dan begitu pula dengan pemerintah yang memiliki kewajiban untuk memberikan kepastian dan jaminan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang ada di seluruh Indonesia. Sesuai dengan amanat dalam pasal 19 dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) kemudian dilanjutkan pada peraturan pelaksanaan dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah memiliki tujuan meletakkan dasar-dasar hukum untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah. Pendaftaran tanah yang bersifat *Rechtscadster* atau *legalcadaster* adalah pendaftaran tanah yang memiliki tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum yang menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat.

UUPA menegaskan kewajiban kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, sebagaimana di tetapkam dalam pasal 19 ayat (1) UUPA yang berbunyi: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah”. Kepastian hukum yang dimaksud dalam pendaftaran tanah antara lain: 1. Kepastian hukum mengenai orang atau badan yang menjadi pemegang hak

(subjek hak); 2. Kepastian hukum mengenai lokasi, batas, serta luas suatu bidang tanah hak (objek hak); dan 3. Kepastian hukum mengenai haknya.²⁶

Pasal 3 dan pasal 4 peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 menetapkan tujuan pendaftaran tanah yaitu:

- a. Untuk mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk memberikan penyediaan informasi kepada para pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar.²⁷
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.²⁸

Pendaftaran tanah menurut pasal 1 angka 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatakan bahwa : Pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, yang berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Kata serangkaian dalam pendaftaran tanah bukan satu kegiatan melainkan lebih dari

²⁶Istiqamah, "TINJAUAN HUKUM LEGALISASI ASET MELALUI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) TERHADAP KEPEMILIKAN TANAH." *Jurisprudentie: Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum* 5.1 (2018): h. 227.

²⁷Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tana ,Perspektif Regulasi, Wewenang, Dan Sifat Akta*, h. 9.

²⁸Haji Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, h. 153.

satu kegiatan, meliputi pertama kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya berupa pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian data fisik dan data yuridis, dan kedua kegiatan pemeliharaan data fisik dan data yuridis.²⁹ Objek pendaftaran tanah adalah bidang tanah dan satuan rumah susun dan hasil pendaftaran tanah adalah pemberian surat tanda bukti hak.³⁰

C. KEABSAHAN PRAKTEK JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN DIHADAPAN KEPALA DESA

Jual beli tanah apabila ditinjau dari sisi hukum dianggap sah apabila dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) Atau dengan menggunakan akta outentik yang disahkan oleh pejabat yang berwenang. Sehingga Sesuai dengan peraturan pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pasal 37 angka (1). Oleh sebab itu, harusnya masyarakat melakukan jual beli dengan menggunakan akta outentik ataupun akta yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang agar jual beli tersebut sah menurut hukum.

Masyarakat di kabupaten Maros khususnya masyarakat yang masih menggunakan aturan hukum adat, syarat sah jual beli tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya 2 unsur yaitu Contant/tunai dan terang/langsung. Dapat kita lihat dari cara hidup masyarakat yang masih melakukan jual beli dibawah tangan. Dalam hal ini jual beli tanah dibawah tangan adalah perbuatan berupa pemindahan hak milik atas tanah dengan melakukan pembayaran contant/tunai maupun sebagian sesuai dengan kesepakatan pihak penjual dan pembeli yang disaksikan oleh kepala desa (Adat) sebagai yang berwenang.

Menurut Mahkamah Agung dalam putusan nomor 952 K/Sip/1974 Bahwa jual beli sah apabila telah memenuhi syarat di dalam KUHperdata, ataupun

²⁹Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, h. 313-314.

³⁰Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tana ,Perspektif Regulasi, Wewenang, Dan Sifat Akta*, h. 7.

hukum jual beli dilakukan menurut hukum adat secara terang dan content diketahui oleh kepala desa (Adat), maka syarat-syarat dalam pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 tidak mengenyampingkan syarat-syarat untuk jual beli dalam KUHPerdara atau hukum adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat agraria. Hal ini terkait dengan pandangan hukum adat, dimana ketika terjadi jual beli antara kedua belah pihak yang diketahui oleh kepala desa (Adat) dan dihadiri oleh 2 orang saksi, serta diserahkannya uang pembayaran oleh pembeli, maka jual beli itu telah sah menurut hukum, sekalipun tidak dilakukan di hadapan Pejabat pembuat akta tanah (PPAT).³¹

Peraturan pemerintah No. 37 Tahun 1998 Menetapkan ada 3 (tiga) macam pejabat pembuat akta tanah (PPAT), yaitu:

1. Pejabat pembuat akta tanah

Pejabat pembuat akta tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

2. Pejabat pembuat akta tanah sementara

Pejabat pembuat akta tanah sementara adalah pejabat yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Pejabat pembuat akta tanah sementara ini adalah kepala camat.

3. Pejabat pembuat akta tanah Khusus

Pejabat pembuat akta tanah khusus adalah pejabat badan pertanahan Nasional Republik Indonesia yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas pejabat pembuat akta tanah dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

³¹Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, h. 83.

Pejabat pembuat akta tanah khusus (PPAT khusus) hanya berwenang membuat akta tanah mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT) di daerah yang belum cukup terdapat pejabat pembuat akta tanah (PPAT) atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT) tertentu, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dapat menunjuk pejabat tertentu sebagai pejabat pembuat akta tanah sementara (PPATS) atau pejabat pembuat akta tanah khusus (PPAT Khusus), yaitu: Camat atau kepala desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat pejabat pembuat akta tanah (PPAT) sebagai pejabat akta tanah sementara (PPATS).³²

Berdasarkan ketentuan pasal 6 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh kepala kantor pendaftaran tanah dengan dibantu oleh pejabat pembuat akta tanah dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan tertentu. Kepala kantor pertanahan dalam hal pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis dibantu oleh panitia adjudikasi yang dibentuk oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk (pasal 8 ayat 1) . susunan panitia adjudikasi yang dimaksud dalam pasal 8 ayat (1) terdiri atas (pasal 8 ayat (2)):

- a. Seorang ketua panitia, merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai badan pertanahan nasional.
- b. Beberapa anggota yang terdiri dari:

³²Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang, Dan Sifat Akta*, h. 65

- 1) Seorang pegawai badan pertanahan nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan dibidang pendaftaran tanah
- 2) Seorang pegawai badan pertanahan nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan dibidang hak-hak atas tanah.
- 3) Kepala desa/kelurahan yang bersangkutan atau seorang pamong desa/kelurahan yang ditunjuk.³³

D. PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN DIHADAPAN KEPALA DESA

Suatu perjanjian pasti akan ada akibat yang terjadi yang mungkin dapat merugikan kedua belah pihak yaitu adanya ingkar janji atau dalam bahasa hukum disebut sebagai Wanprestasi. Oleh sebab itu, perlu adanya sebuah perlindungan hukum bagi kedua pihak untuk bisa diberikan kepastian hukum dan untuk menjaga pemenuhan kebutuhan dan hak-hak kedua belah pihak. Jika ada salah satu pihak yang melakukan suatu wanprestasi maka perlindungan hukumnya bergantung pada pengikat perjanjian jual beli yang telah dibuat.

Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi 2 yaitu : perlindungan hukum secara preventif dan perlindungan hukum secara represif. Perlindungan hukum preventif diberikan kepada pemerintah sebelum terjadinya suatu pelanggaran yang dicantumkan didalam suatu peraturan perundang-undangan dengan batasan rambu didalam melakukan suatu perbuatan hukum. Perlindungan hukum preventif semestinya pihak penjual dalam melaksanakan kegiatan jual beli terlebih dahulu perlu menjamin kepastian pengawasan terhadap objek, sehingga objek tersebut aman dan memastikan objek tersebut terhindar dari cacat yang tersembunyi.

³³Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, h. 161.

Perlindungan hukum represif yaitu perlindungan hukum yang apabila ada pihak yang melakukan suatu pelanggaran hukum, maka bentuk perlindungannya yaitu penegakan hukum yang mencakup pemberian sanksi berupa denda, ganti kerugian, penjara, bahkan hukuman tambahan serta hukum lain yang diberikan dalam penyelesaian suatu sengketa diruang lingkup persidangan.

Berbeda dengan Schuyt, Groenendijk dan Slood (Binziad Kadafi, dkk, 2001:208) membedakan bantuan hukum ke dalam lima jenis, yaitu: a. Bantuan hukum Preventif, merupakan bantuan hukum yang dilaksanakan dalam bentuk pemberian penerangan dan penyuluhan hukum kepada masyarakat sehingga mereka mengerti akan hak dan kewajibannya sebagai warga negara; b. Bantuan Hukum Diagnostik, di sini bantuan hukum dilaksanakan dengan cara pemberian nasehat-nasehat hukum atau biasa dikenal dengan konsultan hukum; c. Bantuan Hukum Konflik, bantuan hukum ini lebih bertujuan untuk mengatasi secara aktif permasalahan-permasalahan hukum konkret yang terjadi di masyarakat. Hal ini biasanya dilakukan dengan cara memberikan asistensi hukum kepada anggota masyarakat yang tidak mampu menyewa atau menggunakan jasa penasehat hukum untuk memperjuangkan kepentingannya; d. Bantuan Hukum Pembentukan Hukum, bantuan hukum ini dimaksudkan untuk memancing yurisprudensi yang lebih tegas, tepat, jelas, dan benar; e. Bantuan Hukum Pembaruan Hukum, merupakan bantuan hukum yang usaha-usahanya lebih ditujukan mengadakan pembaruan hukum, baik itu melalui hakim atau melalui pembentuk undang-undang (dalam arti materiil)³⁴.

Adapun upaya perlindungan hukum yang dapat dilakukan oleh masing-masing para pihak antara lain :

³⁴Ahkam Jayadi, Peranan Penasehat Hukum Dalam Mewujudkan Keadilan, *Jurisprudentie Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum*, 5, no. 2 (2018): h. 11.

1. Perlindungan hukum terhadap pihak penjual yaitu meminta kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran harga atas objek perjanjian dengan ketentuan waktu dengan disertai syarat batal, apabila pembeli tidak memenuhi pembayaran dengan jangka waktu yang telah disepakati maka perjanjian pengikat jual beli hak atas tanah yang telah dibuat dan disepakati menjadi batal dan pihak penjual tidak berkewajiban mengembalikan pembayaran yang telah dibayarkan kecuali pihak pembeli sebelumnya meminta pengecualian.
2. Perlindungan bagi pihak pembeli dalam perjanjian pengikat jual beli atas tanah yaitu memeriksa terlebih dahulu bukti kepemilikan hak atas tanah/ bangunan yang menjadi objek perjanjian. Pihak pembeli pun dapat meminta kepada penjual untuk bisa menjamin bahwa objek perjanjian tersebut bebas dari tuntutan atau gugatan maupun sitaan. Selain dari itu, pihak pembeli juga dapat meminta kepada pihak penjual untuk adanya pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali jika semua persyaratan telah terpenuhi untuk melakukan jual beli, kemudian pihak pembeli juga dapat melakukan suatu pemindahan hak walaupun pihak penjual tidak hadir dalam penandatanganan akta jual beli.³⁵

Masyarakat dalam melakukan kegiatan jual beli tanah tidak hanya dilakukan dengan kwitansi sebagai bukti, akan tetapi terdapat pula cara pembuktian jual beli tanah yang dilakukan secara dibawah tangan yaitu:

1. Kedua belah pihak bisa datang ke kantor desa ataupun kelurahan untuk meminta dibuatkan kesepakatan untuk mengukur tanah yang akan dijual

³⁵Dimas Rizky Wiratama Suwignyo, "Perlindungan Hukum Dalam Praktek Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Yang Dilakukan Dihadapan Kepala Desa", *Skripsi* (Surakarta: Fakultas Hukum, 2017), h. 9.

ataupun dibeli dan kepala desa beserta aparat-aparat desa atau lurah setempat untuk bisa menjadi saksi dalam pengukuran tanah tersebut.

2. Setelah tanah tersebut diukur, datanya di tulis didalam buku khusus desa
3. Dan kedua belah pihak pun melakukan penandatanganan terhadap surat pernyataan jual beli tanah tersebut;

Upaya ini dapat dilakukan oleh pembeli agar jual beli tanah yang dilakukan secara dibawah tangan (tanpa akta pejabat pembuat akta tanah) dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, perjanjian yang menyangkut peralihan hak atas tanah termasuk jual beli tanah, seharusnya dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam melakukan jual beli tanah kedua pihak datang menghadap bersama di kantor PPAT untuk membuat akta jual beli tanah. PPAT adalah pejabat pembuat akta tanah yang diakui oleh kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang memiliki kewenangan dalam membuat peralihan hak atas tanah, yang salah satunya termasuk jual beli tanah.

Suatu perlindungan hukum hendaknya didapat oleh semua subjek hukum tanpa perbedaan apapun. Sebagaimana yang tertuang pada salah satu pasal dalam Undang-Undang Dasar 1945 yakni Pasal 28 D ayat (1) yang menyatakan: "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum"³⁶

Jual beli tanah yang dilakukan secara dibawah tangan merupakan suatu perbuatan hukum antara pihak pembeli dan pihak penjual, meskipun demikian, perbuatan tersebut merupakan suatu alat yang dijadikan bukti, sebagaimana yang

³⁶Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Pasal 28 D Ayat (1)

ditetapkan didalam KUHPerdara pada Pasal 1866, yaitu bukti yang tertulis. Dan diperkuat pula dalam Pasal 1874 KUHPerdara yang menyatakan bahwa surat dibawah tangan yang telah ditanda tangani juga merupakan salah satu alat bukti tertulis dalam melakukan perjanjian.

Syarat formil dalam jual beli hak atas tanah adalah meliputi formalitas transaksi jual beli tersebut yaitu meliputi akta yang menjadi perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Syarat bahwa jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Menurut Andy Hartanto syarat formil dalam jual beli hak atas tanah tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT, karena kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dapat mendaftarkan pemindahan haknya meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT.³⁷ Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yaitu:

Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh menteri, kepala kantor pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut kantor pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan.

Akta dibawah tangan atau *onderhands acte* adalah akta yang dibuat tidak oleh atau tanpa perantara seseorang pejabat umum, melainkan dibuat dan ditandatangani sendiri oleh para pihak yang mengadakan perjanjian, missal nya perjanjian jual beli atau perjanjian sewa-menyewa. Dalam hal apabila para pihak yang menandatangani surat perjanjian tersebut mengakui dan tidak menyangkal tanda tangannya, tidak menyangkal isinnya dan apa yang tertulis didalam surat

³⁷Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, h. 88-89.

perjanjian tersebut, maka akta dibawah tangan tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta autentik atau resmi.

Berdasarkan pasal 1875 KUHP menyatakan bahwa: “suatu tulisan dibawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta autentik,” dan demikian pula berlakulah ketentuan pasal 1871 untuk tulisan itu, yang dalam ayat (2) berbunyi: “jika apa yang termuat disitu sebagai suatu penuturan belaka tidak ada hubungannya langsung dengan pokok isi akta, maka itu hanya berguna sebagai permulaan pembuktian dengan tulisan.”³⁸

Jual beli tanah dibawah tangan bisa dijadikan alat bukti, namun kekuatan pembuktiannya tidak begitu kuat, karena berdasarkan Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat pembuat akta tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.³⁹ Sehingga peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan tidak bisa didaftarkan di kantor pertanahan.

³⁸Soeroso, *Perjanjian Dibawah Tangan: Pedoman Praktis Pembuatan Dan Aplikasi Hukum* (Cet. I; Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h. 8.

³⁹Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, h. 209.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Lokasi Penelitian

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang penulis gunakan dalam menyusun karya ilmiah ini adalah jenis penelitian kualitatif (*field research*). Jenis penelitian yang dilakukan secara langsung ke lapangan untuk mendapatkan data yang relevan terkait dengan perlindungan hukum jual beli tanah dibawah tangan dihadapan kepala desa, serta menghasilkan data berupa informasi dari orang yang dianggap lebih mengetahui.

2. Lokasi penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan di Desa Pajukukang Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros. Peneliti tertarik mengambil lokasi tersebut sehubungan dengan Banyaknya kasus yang terjadi tentang jual beli tanah dibawah tangan yang dilakukan dihadapan kepala desa di desa Pajukukang Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros.

B. Pendekatan Penelitian

Adapun yang menjadi spesifik pendekatan penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah:

1. Pendekatan yuridis empiris,

Penelitian yang menggunakan metode pendekatan yuridis empiris berarti penelitian yang menekankan pada suatu fakta-fakta yang terjadi di lapangan.

2. Pendekatan yuridis normative,

penelitian yang menggunakan pendekatan yuridis normatif berarti mengkaji tentang perundang-undangan dengan teori-teori hukum mengenai “Tinjauan Perlindungan Hukum Jual Beli Tanah dibawah Tangan dihadapan Kepala Desa”.

3. Pendekatan perundang-undangan

Pendekatan perundang-undangan yang dilakukan dengan mempelajari tentang kesesuaian antara satu undang-undang dengan undang-undang lainnya atau antara peraturan yang satu dengan peraturan lainnya yang dalam hal ini kesesuaian antara peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah dengan perlindungan hukum jual beli tanah yang dilakukan secara dibawah tanagn dihadapan kepala desa.

4. Pendekatan Kompratif

Pendekatan kompratif yang dilakukan dalam penelitian ini adalah dengan membandingkan bagaimana tinjauan perlindungan hukum jual beli tanah secara dibawah tangan dihadapan kepala desa dengan perlindungan hukum jual beli tanah yang dilkakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah.

C. Jenis dan sumber data

Sumber data yang dapat diperoleh dalam penelitian ini adalah dua, yaitu:

1. Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama¹, Atau sumber data primer adalah sumber data yang diperoleh secara langsung dari lokasi penelitian berupa wawancara kepada pihak terkait.

¹Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Edisi, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h.31

2. Data Sekunder adalah data yang sebelumnya telah ada atau diperoleh secara tidak langsung oleh peneliti berupa buku-buku, peraturan-peraturan perundang-undangan, jurnal, makalah, dan sumber lain dalam bentuk tertulis yang terkait dengan permasalahan dalam penelitian ini.

D. Teknik pengumpulan data

Dalam penelitian ini digunakan beberapa teknik pengumpulan data yaitu:

1. Kepustakaan

Pengumpulan data pada penelitian ini dilakukan dengan membaca dan mengumpulkan sejumlah data dan literature yang terkait dengan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini.

2. Riset lapangan

Pengumpulan data dalam hal ini yaitu dilakukan secara langsung pada lokasi penelitian dengan cara:

a. Wawancara (interview)

yaitu suatu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara melakukan wawancara atau proses interaksi dan komunikasi dengan memberi pertanyaan langsung kepada pihak informan yang akan menjadi sumber data atau pihak-pihak yang berwenang atau terkait dalam penelitian ini. Metode ini bertujuan untuk memperoleh informasi yang terkait dengan permasalahan yang diteliti. Yang menjadi informan dalam wawancara ini adalah Kepala Desa, masyarakat yang melakukan jual beli tanah, dan tokoh agama.

b. Observasi

yaitu suatu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara melakukan pengamatan, kunjungan langsung ke lokasi penelitian untuk mendapatkan data yang objektif atau informasi dari sumber data maupun secara langsung.

c. Dokumentasi

yaitu suatu teknik untuk mengumpulkan data yang dilakukan dengan cara dokumentasi untuk melengkapi data dari hasil pengamatan langsung dan hasil wawancara. Metode pengumpulan data melalui dokumentasi juga dapat dijadikan sebagai bahan bukti dari pengumpulan data pada penelitian ini.

E. Instrumen penelitian

Instrumen penelitian yang dipakai untuk memperoleh data-data penelitian saat sesudah memasuki tahap pengumpulan data dilapangan adalah :

1. Pedoman wawancara, adalah peneliti membuat suatu petunjuk atau strategi wawancara, agar dapat memudahkan peneliti dalam mewawancarai dan mendapatkan data mengenai perlindungan hukum jual beli tanah dibawah tangan dihadapan kepala desa. Dalam melakukan kegiatan wawancara, ada beberapa hal yang harus diperhatikan termasuk meminta jawaban informan melalui pertanyaan-pertanyaan yang diberikan peneliti, dalam hal ini Kepala desa, Tokoh Agama dan masyarakat dengan bertatap muka dalam wawancara langsung.
2. Handphone (HP), yang diketahui bersama bahwa didalamnya terdapat berbagai fitur-fitur lengkap yang akan mendukung dan membantu kelancaran peneliti dalam melakukan penelitian. Seperti, kamera yang

dapat mengambil gambar yang akan dijadikan dokumentasi yang terkait kegiatan penelitian. Fitur perekam suara yang dapat digunakan untuk menyimpan rekaman hasil wawancara, dan masih banyak fungsi-fungsi lainnya.

F. Teknik pengelolaan dan analisis data

Adapun metode pengolahan data dalam penelitian ini adalah:

1. Klarifikasi data yaitu menggolongkan atau mengkategorikan data yang telah dihasilkan dalam penelitian
2. Reduksi data adalah mengurangi atau memilah data yang sesuai dengan permasalahan yang diteliti.
3. Editing data adalah memeriksa data penelitian yang bertujuan untuk mengetahui hubungan dan keabsahan data serta menghilangkan keraguan terhadap data yang diperoleh dari sumber lain
4. Analisis data adalah proses kesederhanaan data kedalam bentuk yang lebih mudah dibaca dan interpretasikan. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode analisa data secara kualitatif yaitu dengan mengumpulkan, memilah, mengelompokkan dan mencatat hasil dari observasi.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tinjauan Umum Lokasi Penelitian

1. *Kabupaten Maros*

Kabupaten Maros merupakan wilayah yang terletak dibagian barat Sulawesi Selatan antara 40°45'-50°07' Lintang Selatan dan 109°205'-129°12' Bujur Timur. Kabupaten Maros secara Administrasi wilayahnya berbatasan dengan Kabupaten Pangkep sebelah Utara, Kota Makassar dan Kabupaten Gowa sebelah Selatan, Kabupaten Gowa dan Bone sebelah Timur dan selat Makasar disebelah Barat. Kabupaten maros berada pada rentang ketinggian antara 0 m samapai dengan lebih dari 1000 m dari permukaan laut. Luas wilayah Kabupaten Maros 1.619,12 km² dan berpenduduk sebanyak 349.822 jwa dengan tingkat kepadatan penduduk sebesar 216,06 jika/km². Secara Geografis daerah kabupaten Maros terdiri dari 10% (10 Desa) adalah Pantai, 5% (5 Desa) adalah kawasan lembah, 27% (28 Desa) adalah lereng/bukit Dan 58% (60 desa) adalah dataran. Kabupaten Maros terdiri atas 14 kecamatan, 103 Desa/Kelurahan dan 418 dusun, dimana pusat pemerintahannya berada di kecamatan turikale. Adapun ke 14 Kecamatan tersebut adalah kecamatan Turikale, Maros Baru, Lau, Bontoa, Mandai, Marusu, Tanralili, Moncongloe, Tompobulu, Bantimurung, Simbang, Cenrana, Camba, Mallawa. Di daerah Kabupaten Maros memiliki keadaan lereng permukaan tanah diklasifikasikan sebagai berikut :

(I) 0 – 2 %, (II) 2 – 15 %, (III) 15 – 40 %, (IV) > 40 %.

Pada Kabupaten Maros kemiringan lereng 0 – 2 % merupakan daerah yang dominan dengan luas wilayah 70.882 Km² atau sebesar 44 % sedangkan daerah yang memiliki luas daerah yang sempit berada pada kemiringan 2 – 5 % dengan luas wilayah 9.165 Km² atau sebesar 6 % dari luas total wilayah perencanaan . Untuk pengembangan wilayah dengan tingkat kelerengan 0 – 2 % dominan berada pada sebelah Barat, dan pengembangan wilayah dengan tingkat kelerengan > 40 % berada pada sebelah Timur wilayah perencanaan.

Keadaan topografi wilayah sangat bervariasi mulai dari wilayah datar sampai bergunung-gunung. Hampir semua kecamatan terdapat daerah dataran dengan luas keseluruhan 70.822 ha atau 43% dari luas wilayah Kabupaten Maros. Sedangkan daerah yang mempunyai kemiringan lereng di atas 40% atau wilayah yang bergunung- gunung mempunyai luas 49.869 ha atau 30,8 % dan sisanya sebesar 26,2% merupakan wilayah pantai. Klasifikasi batuan terbagi dalam 4 kelompok besar yaitu batuan permukaan, batuan sedimen, batuan gunung api dan batuan terobosan. Sedangkan Jenis tanah berdasarkan hasil identifikasi yang pernah dilakukan di Kabupaten Maros terdapat lima jenis tanah yang tersebar di beberapa daerah seperti jenis tanah aluvial, litosol, mediteran dan podsolik.

2. Kecamatan Bontoa

Kecamatan Bontoa merupakan salah satu dari 14 kecamatan yang berada dalam wilayah Kabupaten Maros yang terletak disebelah paling utara ‘butta salewangan’ yang memiliki luas wilayah $\pm 93,52$ km². Sebelumnya Kecamatan Bontoa bernama Maros Utara. Pergantian nama tersebut berdasarkan pada nilai historis. Kecamatan Maros Utara kala itu dibentuk berdasarkan Peraturan

Pemerintah RI Nomor 28 Tahun 1992 Pasal 5 dari hasil pemekaran wilayah kecamatan Maros Baru. Pembentukan wilayah kecamatan Maros Utara dimulai pada tanggal 23 mei 1992 dengan membawahi 6 desa.

Penamaan Kecamatan Bontoa sendiri merujuk pada kondisi tanah yang datarannya rendah, dalam bahasa makassar sering disebut sebagai “A’bonto’i” yang artinya rendah atau sering tergenang air. Saat ini kecamatan Bontoa terdiri dari 1 (satu) kelurahan dan 8 (delapan) desa dengan 37 (tiga puluh tujuh) lingkungan/dusun yang merupakan satu kesatuan dalam pelaksanaan pelayanan pemerintahan di kecamatan Bontoa. Pusat pemerintahan Kecamatan Bontoa berada di lingkungan Panjallingan, Kelurahan Bontoa dengan kota turikale yang merupakan pusat pemerintahan Kabupaten Maros jaraknya sekitar 6 km.

Letak geografis Kecamatan Bontoa sebagian besar adalah daerah pantai yang berbentuk dataran. Dari 9 daerah wilayah administrasi yang ada, delapan berstatus desa dan satu berstatus kelurahan dengan topografi dataran rendah dan rawa-rawa, serta ketinggian rata-rata diatas permukaan laut 0-70 meter. Luas Kecamatan Bontoa sekitar 93,52 km², dengan batas-batas wilayah sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Pangkajene, sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Maros Baru, sebelah barat berbatasan dengan Selat Makassar dan sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Bantimurung dan kecamatan Lau. Jarak ibu kota kecamatan dengan ibu kota Kabupaten \pm 11 km².

Jumlah penduduk di Kecamatan Bontoa sebanyak 28.179 jiwa dengan tingkat kepadatan penduduk 301 jiwa/km². Sebagian besar penduduknya adalah

bugis-makassar dengan mata pencaharian penduduknya sebagian besar adalah pertanian yaitu sector padi sawah dan perikanan.

Kecamatan Bontoa memiliki 9 wilayah pembagian administrasi dengan rincian satu berstatus kelurahan dan 8 berstatus desa yaitu sebagai berikut; Desa Ampekale, Desa Bonto Bahari, Desa Bonto Lempangan, Desa Minasa Upa, Desa Pajukukang, Desa Salenrang, Desa Tunikamasea, Desa Tupabiring, dan Kelurahan Bontoa.

3. *Desa Pajukukang*

Pada tahun 1964 Wilayah Desa Pajukukang masih menjadi Kecamatan Maros Utara dan kepala Desa yang Menjabat saat itu adalah Abdullah Rewa dan pada tahun 1964 Desa Pajukukang menjadi Desa persiapan yang dipimpin Abd. Rahman Dg. Pasau. Dan Tahun 1965 terjadi pemilihan Kepala Desa dan Abd. Rahman Dg. Pasau Masih terpilih kembali memimpin Desa Pajukukang Tahun 1972 jabatan sebagai Kepala Desa Pajukukang berakhir. Maka di angkat Muis Dg.Tawang menjadi pejabat sementara sebagai Kepala Desa sambil menunggu hasil pemilihan Kepala Desa. Pada Tahun 1980 pemilihan kembali dilaksanakan dan S.Syaripuddin dipercayakan oleh rakyat Desa Pajukukang untuk menduduki Kursi Kepala Desa dan selanjutnya 1981 diadakan pemilihan Kepala Desa Pajukukang maka terpilih Mansyur Ahmad pada tahun 1982 dan berakhir di tahun 1983. Kemudian ditahun itu juga terjadi Pesta Demokrasi, dan kembali diadakan Pemilihan Kepala Desa pajukukang Maka yang terpilih pada saat itu A. Dadi Lallo hanya menjabat satu tahun, maka diadakan lagi Pemilihan Kepala Desa pada tahun 1998 kemudian terpilih PJS Tajuddin menjabat sampai tahun 2001.

selanjutnya pada tahun 2001 diadakan kembali Pemilihan Kepala Desa dan pada saat itu Kepala Desa Terpilih adalah Muh Sainal, S.Ag masa jabatan sampai tahun 2006, tahun itu juga kembali pemilihan Kepala Desa Periode 2006 sampai 2012 dan yang terpilih adalah Abd. Hamid, S.Pi. selanjutnya bulan Oktober 2012 kembali dilaksanakan pemilihan Kepala Desa pajukukang untuk periode 2012-2018 dan yang terpilih adalah Saharuddin sebagai Kepala Desa pajukukang untuk Periode 2012 – 2018. Selanjutnya pada tahun 2018 kembali dilaksanakan pemilihan kepala desa serentak di Kabupaten Maros termasuk Desa Pajukukang dan kembali terpilih Bapak Saharudduin menjadi Kepala Desa Pajukukang perode 2019/2025.

Pajukukang adalah desa di kecamatan Bontoa, Kabupaten Maros. Desa Pajukukang adalah salah satu desa dari sembilan (9) Desa yang ada di wilayah Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros, di mana letaknya berada persis disebelah utara kota Maros. Kondisi topografi Desa Pajukukang mempunyai ketinggian dari permukaan laut sekitar 0 – 10 Meter diatas permukaan laut. Kondisi topografi tersebut memiliki potensi untuk pengembangan beberapa kegiatan perekonomian masyarakat seperti, perikanan, kelautan, pertanian, pariwisata bahari, bisnis dan sebagai lahan pemukiman sarana prasarana sosial ekonomi laninnya. Kemiringan lereng dan garis merupakan kondisi fisik topografi suatu wilayah yang sangat berpengaruh dalam kesesuaian lahan dan banyak mempengaruhi penataan lingkungan alami. Untuk kawasan terbangun, kondisi topografi berpengaruh terhadap terjadinya longsor dan terhadap konstruksi bangunan.

Keadaan tanah Desa Pajukukang secara umum termasuk dalam golongan stadium dewasa dengan tekstur permukaan halus, umumnya kondisi tersebut. Endapan aluvium terdiri dari lempung, pasir, lumpur, kerikil dan bongkahan batuan yang tidak padat.

Desa Pajukukang merupakan salah satu desa di wilayah kecamatan bontoa Kabupaten Maros dengan luas wilayah 5,15 Km. Secara administratif Desa Pajukukang berbatasan dengan :

- Sebelah Timur : Desa Tunikamaseang / Kelurahan Bontoa
- Sebelah Utara : Desa Tupabbiring / Desa Ampekale
- Sebelah Barat : Selat Makassar
- Sebelah Selatan : Desa Bonto Bahari

Adapun rincian Pembagian wilayah setiap Dusun di Desa Pajukukang adalah sebagai berikut:

Tabel 1
Pembagian wilayah administratif di Desa Pajukukang

No.	Dusun/Wilayah	Luas Wilayah (Ha)
1	Panaikang	76,18
2	Parasangan Beru	256,56
3	Balosi	66,05
Jumlah		398,78

Sumber data : Kantor Desa Pajukukang Kecamatan Bontoa, Maros Tahun 2019

Desa Pajukukang memiliki luas wilayah 5,15 km² atau \pm 398,78 Ha dengan jumlah penduduk \pm 4.342 jiwa. Adapun rincian dari jumlah penduduk tiap tiap dusun di Desa Pajukukang adalah sebagai berikut:

Tabel 2

Jumlah Penduduk Desa Pajukukang bulan desember 2019

No.	Dusun/Wilayah	Laki -Laki	Perempuan	Jumlah
1	Panaikang	665	682	1.347
2	Parasangan Beru	919	865	1.784
3	Balosi	637	574	1.211
Jumlah		2.221	2.121	4.342

Sumber data: Kantor Desa Pajukukang, Kecamatan Bontoa, Maros Tahun 2019

B. Keabsahan Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Dihadapan Kepala Desa.

Keabsahan Jual beli tanah jika ditinjau dari Undang-Undang maupun Peraturan Pemerintah, jual beli tanah dianggap sah apabila jual beli tanah dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) atau jual beli dengan akta aotentik yang disahkan oleh pejabat yang berwenang. Hal tersebut sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam pasal 37 angka 1 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan pemindahan hukum lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-

undangan yang berlaku.¹ Oleh karena itu, seharusnya masyarakat melakukan jual beli tanah dengan akta aotentik atau akta yang disahkan oleh pejabat pembuat akta tanah maupun pejabat yang berwenang agar jual beli yang dilakukan sah demi hukum.

Berdasarkan hasil penelitian penulis di Desa Pajukukang Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros bahwa, masyarakat di Desa Pajukukang masih banyak dan mayoritas melakukan jual beli tanah secara dibawah tangan dihadapan kepala desa. Hal ini dilihat dari keseharian masyarakat yang masih melakukan praktek jual beli tanah dengan akta dibawah tangan. Syarat sahnya jual beli hak atas tanah menurut hukum adat terpenuhinya 3 unsur yaitu terang, tunai dan riil. Kemudian ini yang di jadikan pedoman dalam prkatek jual beli di desa pajukukang mereka merujuk pada hukum adat yaitu terang, tunai ndan riil. Yang kemudian mereka jadikan aturan untuk persyaratan dalam jual beli yaitu rinci maksudnya ada PBB nya, dan ada akta pengikat jual belinya yang dimana ada Tanda Tangan kepala desa beserta ada kwitansinya.

Kepala Desa Pajukukang bapak Saharuddin menegaskan bahwa \pm 70% dan bahkan mayoritas masyarakat dari keseluruhan Masyarakat Desa Pajukukang Kecamatan Bontoa yang menggunakan akta jual beli dalam proses jual beli tanah, hal ini membuktikan bahwa masyarakat Desa Pajukukang terbilang masih sangat kurang menyadari akibat yang akan ditimbulkan dari akta dibawah tangan dan pentingnya akta aotentik yang dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah maupun pejabat yang berwenang saat melakukan transaksi jual beli tanah.

¹Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Walaupun telah dilakukan suatu sosialisasi oleh pemerintah setempat namun masyarakat lebih mempercayai melakukan transaksi jual beli dihadapan kepala desa, karena melihat pengurusan dan biaya yang akan dikeluarkan, dan persoalan saat terjadi sengketa sehingga masyarakat lebih memilih melakukan transaksi jual beli tanah dihadapan kepala desa.

Tabel 3

Data transaksi jual beli tanah di Desa Pajukukang Tahun 2015-2019

No.	Tahun	Transaksi jual Beli dengan akta di bawah tangan	Transaksi jual beli dengan akta aotentik	Jumlah transaksi
1.	2015	2	-	2
2.	2016	2	1	3
3.	2017	3	-	3
4.	2018	5	2	7
5.	2019	6	3	9

Sumber Data : Kantor Desa Pajukukang Kecamatan Bontoa, Maros tahun 2019.

Tabel diatas menunjukkan bahwa jumlah transaksi jual beli tanah dengan akta dibawah tangan masih begitu banyak dibandingkan transaksi jual beli tanah dengan akta aotentik, hal tersebut menunjukan bahwa masih banyak masyarakat yang kurang sadar akan pentingnya melakukan transaksi jual beli tanah secara aotentik dan sertifikat tanah.

Bedasarkan Hasil penelitian dan wawancara penulis dari beberapa masyarakat di Desa Pajukukang, banyak masyarakat melakukan transaksi jual beli tanah secara dibawah tangan, selama masyarakat melakukan proses transaksi jual

beli tidak ada sama sekali kendala yang terjadi, dan kondisinya aman-aman saja, selama proses transaksinya sesuai dengan peraturan dan syarat jual beli yang di atur didesa tersebut.

Bapak Sanusi selaku salah satu masyarakat desa pajukukang yang pernah melakukan transaksi jual beli tanah dibawah tangan dihadapan kepala desa mengatakan bahwa mereka melakukan transaksi jual beli tanah dihadapan Kepala desa karena melihat sudah adanya akta pengikat jual beli dan bukti berupa kwitansi serta kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli itu sudah sangat cukup, selain praktis, saat terjadi sengketa pun penanganannya sangat mudah bisa langsung di tangani oleh kepala desa, lagi pula dengan adanya tanda tangan Kepala Desa dalam akta pengikat jual beli dan proses jual belinya disaksikan oleh kepala desa itu sudah sangat menguatkan bahwa telah terjadi peralihan atas tanah yang dijual.²

Menurut bapak Drs. Wajdi Syamsu, S.Ag selaku Tokoh Agama dan sekaligus Imam desa di Desa Pajukukang mengatakan bahwa jual beli tanah secara dibawah tangan menurut hukum islam tetap sah sepanjang jual beli yang dilakukan sesuai dengan syarat dan rukunnya. Karena jika ditinjau dri segi hukum islam jual beli itu sendiri memiliki syarat dan rukun jika syarat dan rukunya sudah terpenuhi jual belinya itu tetap sah walaupun dilakukan secara di bawah tangan. Dia juga menuturkan bahwa jika dilihat dari segi hukum positif maupun hukum negara jual beli tanah secara dibawah tangan memang mempunyai kelemahan, untuk menghindari jual beli seperti itu perlu ada aturan atau ketentuan yang

²Sanusi (43 Tahun), Tokoh Masyarakat Dusu Parasangan Beru Desa Pajukukang Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros, Wawacara, Maros, 17 Januari 2020.

mempertegas lagi pada semua masyarakat yang semanya melakukan jual beli tanpa prosedur karena nantinya akan menimbulkan suatu masalah hukum atau implikasi hukum.³

Bapak Saharuddin selaku Kepala Desa Pajukukang menegaskan bahwa meskipun ada masalah hanya masalah yang bisa diatasi, misalnya penjual tidak memberitahukan terlebih dahulu kepada pembeli bahwa tanah yang ingin diperjual belikan bukan tanah yang memiliki sertifikat dan masalah lain seperti wanprestasi atau ingkar janji, dimana pembeli tidak membayar atau memberikan uang kepada pihak penjual. Namun, masalah seperti ini sangat diupayakan agar tidak sampai terjadi dan lanjut kepengadilan, biasanya di selesaikan secara kekeluargaan yaitu kedua pihak pembeli dan penjual datang ke kepala desa untuk menyelesaikan masalah tersebut.⁴

Bapak Wajdi Syamsu S.Ag selaku tokoh agama sekaligus imam Desa Pajukukang juga menuturkan tanggapannya terkait jual beli tanah dibawah tangan menganggap bahwa jual belinya itu tidak menganggap haram yang penting rukun dan syarat-syarat jual beli terpenuhi misalnya kesepakatan. Pembeli sudah setuju dengan barangnya dan penjual memperlihatkan barangnya dengan tidak menutupi ada catatnya atau lainnya dan jelas, sekalipun tidak ada akta aotentik dari pejabat pembuat akta tanah keabsahannya tetap dianggap sah. Namun tidak

³Wajdi Syamsu, (55 Tahun), Tokoh Agama Sekaligus Imam Desa Pajukukang Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros, *Wawancara*, Maros, 22 Januari 2020.

⁴Saharuddin, (50 Tahun), Kepala Desa Pajukukang, Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros, *Wawancara*, Maros, 15 Januari 2020.

menutup kemungkinan akan menimbulkan masalah yang akan datang dari segi ahli warisnya maupun dari pihak yang membeli.⁵

Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian yang dimana kedua belah pihak saling sepakat dan mencapai suatu tujuan yaitu pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lain menyanggupi akan membayar sejumlah uang yang telah disepakati. Kedua belah pihak masing-masing memiliki kewajiban pokok, yaitu pihak penjual mempunyai kewajiban menyerahkan barang dan menjamin pihak pembeli memiliki barang itu tanpa ada gangguan serta bertanggung jawab terhadap cacat yang tersembunyi. Sedangkan pihak pembeli wajib membayar harga pada waktu dan tempat yang ditentukan.

Bapak Saharuddin selaku Kepala Desa Pajukukang Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros dan selaku PPAT Sementara dan selaku Saksi dalam praktek jual beli menanggapi bahwa masalah jual beli tanah dengan akta dibawah tangan menurutnya memang belum sah, karena sesuai dengan peraturan hukum pertanahan, jual beli tanah dibawah tangan tidak merupakan perbuatan hukum.⁶

Dalam jual beli tanah syarat sahnya jual beli ditentukan oleh terpenuhinya syarat materiil dari jual beli yaitu;

1. Syarat sahnya suatu perbuatan hukum Pasal 1320 KUHPerdara.
2. Pembeli memenuhi syarat bagi pemegang hak atas tanahnya.

⁵Wajdi Syamsu, (55 Tahun), Tokoh Agama Sekaligus Imam Desa Pajukukang Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros, *Wawancara*, Maros, 22 Januari 2020

⁶Saharuddin, (50 Tahun), Kepala Desa Pajukukang, Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros, *Wawancara*, Maros, 15 Januari 2020.

3. Tidak melanggar ketentuan *Landreform*.

4. Dilakukan secara Tunai, terang dan nyata.

Kepala Desa Pajukukang Bapak Saharuddin menegaskan bahwa jual beli yang dilakukan dihadapan kepala desa adalah sah menurut hukum, bilamana sudah terpenuhinya unsur-unsur dan syarat-syarat materil yang disebutkan diatas. Jual beli yang dilakukan di hadapan kepala desa telah memenuhi aturan dan syarat yang ditentukan oleh desa yaitu Rinci, Maksudnya jelas, ada PBBnya, ada bukti kwitansinya dan ada akta perjanjian jual beli yang disepakati oleh pihak dan dilakukan tidak secara sembunyi-sembunyi, maka jual belinya Sah menurut hukum. Akan tetapi jika akta jual belinya ingin di daftarkan di kantor pertanahan, maka kantor pertanahan akan menolak untuk mendaftarkannya karena akta jual belinya bukan merupakan akta aotentik.⁷

Apabila ada masyarakat yang ingin mendaftarkan sertifikat tanah atas namanya atau dengan membalik nama pada kantor pertanahan Nasional, maka berdasarkan pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar-menukar, hubah dan perbuatan hukum lain kecuali lelang hanya dapat di daftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah yang berwenag menurut peraturan perundang-undangan.

Secara hukum Jual beli hak atas tanah sah jika dibuatnya akta jual beli yang merupakan pembuktian bahwa telah terjadi jual beli hak atas tanah yaitu pembeli telah menjadi pemilik atas tanah. Pendaftaran peraliha hak atas tanah di

⁷Saharuddin, (50 Tahun), Kepala Desa Pajukukang, Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros, *Wawancara*, Maros, 15 Januari 2020.

Kantor Pertanahan Nasional bukan merupakan syarat sahnya jual beli yang telah dilakukan akan tetapi hanya untuk memperkuat terhadap pihak ketiga. Pelaksanaan pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau oleh orang yang dikuasakan dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan yang berlaku. Perbuatan akta jual beli juga harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat.

Menurut UUPA yaitu pada pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang menegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah karena jual beli harus dilakukan dan dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah. Jadi untuk melakukan pendaftaran tanah pada kantor BPN (Badan pertanahan Nasional) maka perlu suatu alat bukti bahwa telah dilakukannya perbuatan hukum jual beli sesuai dengan pasal 37 ayat 1 yaitu alat bukti harus berupa akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah atau dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah.

Untuk dapat memperoleh akta jual beli yang merupakan salah satu persyaratan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli, maka cara yang dapat dilakukan oleh para kedua pihak yaitu dengan mengulang transaksi jual beli yang dilakukan tidak lagi dihadapan kepala desa namun dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah.

C. Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta Dibawah Tangan Dihadapan Kepala Desa.

Konflik pertanahan menjadi isu nasional karena jumlahnya yang tinggi dan banyaknya kendala dalam penyelesaiannya. Konflik pertanahan yang rumit dan tak kunjung mereda dewasa ini disebabkan kelemahan regulasi dan adanya kesalahan penerapan hukum pertanahan sehingga dalam pelaksanaannya kepentingan pemegang hak atas tanah tidak terlindungi dengan pasti.⁸. Perlindungan hukum terhadap masyarakat merupakan suatu yang sangat penting.

Dalam Penelitian yang dilakukan oleh peneliti di Desa Pajukukang Kec. Bontoa, Kab. Maros. Sesuai dengan wawancara bersama Kepala Desa Pajukukang Bapak Saharuddin mengatakan bahwa terhadap transaksi jual beli tanah pemerintah harus berhati-hati, apalagi menyangkut mengenai perlindungan hukum terhadap masyarakatnya. Terkait dengan jual beli tanah dibawah tangan yang dilakukan masyarakat tidak menutup suatu kemungkinan tidak adanya masalah atau minimnya resiko yang akan terjadi oleh hal tersebut, misalnya adanya Ingkar janji (Wanprestasi). Wanprestasi bisa saja terjadi karena kesengajaan, dan kelalaian atau tanpa kesalahan.⁹.

Bapak Wajdi Syamsu S.Ag selaku tokoh agama sekaligus imam Desa Pajukukang, memandang bahwa dalam jual beli penting adanya surat pernyataan atau akta yang disepekat oleh kedua belah pihak sebelum diserahkannya misalnya

⁸Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan* (Cet: III, Jakarta Selatan: Margaretha Pustaka, 2015) h. 6

⁹Saharuddin (50 Tahun), Kepala Desa Pajukukang Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros, *Wawancara*, Maros, 15 Januari 2020.

suatu pembayaran maka harus ada surat pernyataan terlebih dahulu untuk menghindari suatu kejadian hukum seperti Wanprestasi atau ingkar janji. Agama juga sangat melarang suatu perjanjian yang diingkari, sebab janji sebenarnya adalah suatu utang yang harus dilunasi dengan membuktikan apa yang telah dijanjikan.¹⁰ Sehingga hal ini sangat bertolak belakang dengan firman Allah SWT dalam Q.S. Al-Isra : 17 Ayat 34 :

وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا -

Terjemahannya:

.....dan penuhilah janji, karena janji itu pasti dimintai pertanggung jawabannya.¹¹

Ayat di atas menunjukkan bahwa Janji itu adalah suatu amanah dan sangat penting untuk ditepati, baik janji yang diucapkan secara lisan maupun tidak diucapkan secara lisan dan tidak ditunaikan akan dimintai suatu pertanggung jawaban, hal ini mencakup janji seorang hamba kepada Allah, janji hamba dengan hamba dan janji atas dirinya sendiri seperti janji dalam akad pernikahan, akad jual beli, perdamaian, gencatan senjata dan lainnya.

Adapun wanprestasi ataupun ingkar janji atau tidak memenuhi perikatan ada 4 macam yaitu :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi untuk melakukan perikatan

¹⁰Wajdi Syamsu, (55 Tahun), Tokoh Agama Sekaligus Imam Desa Pajukukang Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros, Wawancara, Maros, 22 Januari 2020.

¹¹Departemen Agama, *Al-Qur'an Tajwid Kode, Tranliterai Perkata, Terjemahan Perkata*, h. 285

2. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana apa yang dijanjikan.
3. Melakukan apa yang dijanjikan namun terlambat
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.¹²

Akibat ingkar janji atau Wanprestasi dalam perjanjian pengikat jual beli yang dapat membawa kerugian bagi para pihak, oleh karena itu perlu adanya suatu perlindungan hukum bagi kedua belah pihak untuk dapat memberikan kepastian hukum dan menjaga pemenuhan kepentingan serta hak-hak masing-masing pihak. Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan ingkar janji atau wanprestasi dalam perjanjian pengikat jual beli itu sangat bergantung pada kekuatan perjanjian pengikat jual beli yang dibuat. Jika yang dibuat adalah akta dibawah tangan maka perlindungan hukumnya sesuai perbuatan hukum yang dilakukan yaitu perlindungan terhadap akta dibawah tangan yang mana di tangani langsung oleh kepala desa selaku pejabat yang bertanda tangan dalam akta pengikat perjanjian jual beli tersebut. Namun jika akta yang dibuat adalah akta yang dibuat dihadapan notaris selaku pejabat pembuat akta tanah maka perlindungan hukumnya sesuai dengan perlindungan hukum terhadap akta aotentik.

Dalam menangani sebuah masalah seperti halnya wanprestasi dapat pula dilakukan perlindungan hukum secara preventif maupun represif. Adapun upaya perlindungan hukum yang dapat dilakukan oleh masing-masing para pihak antara lain :

¹²Noviyanti, *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah*, Skripsi, Universitas Wijaya Putra Surabaya, 2015, h.43.

- a) Perlindungan hukum terhadap pihak penjual yaitu meminta kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran harga atas objek perjanjian dengan ketentuan waktu dengan disertai syarat batal, apabila pembeli tidak memenuhi pembayaran dengan jangka waktu yang telah disepakati maka perjanjian pengikat jual beli hak atas tanah yang telah dibuat dan disepakati menjadi batal dan pihak penjual tidak berkewajiban mengembalikan pembayaran yang telah dibayarkan kecuali pihak pembeli sebelumnya meminta pengecualian.
- b) Perlindungan bagi pihak pembeli dalam perjanjian pengikat jual beli atas tanah yaitu memeriksa terlebih dahulu bukti kepemilikan hak atas tanah/ bangunan yang menjadi objek perjanjian. Pihak pembeli pun dapat meminta kepada penjual untuk bisa menjamin bahwa objek perjanjian tersebut bebas dari tuntutan atau gugatan maupun sitaan. Selain dari itu, pihak pembeli juga dapat meminta kepada pihak penjual untuk adanya pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali jika semua persyaratan telah terpenuhi untuk melakukan jual beli, kemudian pihak pembeli juga dapat melakukan suatu pemindahan hak walaupun pihak penjual tidak hadir dalam penandatanganan akta jual beli.

Berdasarkan hasil wawancara Penulis dengan Kepala desa Pajukukang Bapak Saharuddin bahwa selain perlindungan hukum yang telah disebutkan diatas, perlindungan hukum yang diberikan kepada para pihak yang melakukan jual beli dengan akta dibawah tangan yaitu : kedua belah pihak sepakat dan keduanya telah mengakui adanya perjanjian pengikat jual beli yang telah

dilakukan maka perjanjian akta dibawah tangan yang telah dilakukan dianggap sempurna dan kekuatan hukumnya akan sama dengan akta aotentik, serta kedua belah pihak telah melakukan perjanjian dengan dibuktikan surat pengikat jual beli. jika terdapat salah satu pihak yang tidak mengakui telah melakukan perjanjian jual beli maka kembali ke peraturan pemerintah yang berlaku sepanjang tidak ada bukti lain yang membuktikannya.¹³

Selain itu adapula cara pembuatan alat bukti agar jual beli tanah yang dilakukan secara dibawah tangan dapat mempunyai kekuatan yang pasti yaitu:

- 1) Kedua belah pihak datang kekantor desa untuk sepakat mengukur tanah yang akan di jual dan kepala desa serta perangkat desa lainnya sebagai saksi terhadap jual beli tersebut.
- 2) Setelah tanah di ukur, maka akan di catat data-data tanah tersebut dan dimasukkan dalam buku khusus desa terkait jual beli tanah.
- 3) Setelah itu pembeli wajib membayar uang wajib dan suka rela
- 4) Setelah melakukan transaksi jual beli tersebut para pihak dan saksi yang hadir dalam jual beli tanah tersebut menandatangani jual beli tersebut.¹⁴

¹³ Saharuddin, (52 Tahun), Kepala Desa Pajukukang, Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros, *Wawancara*, Maros, 15 Januari 2020.

¹⁴ Saharuddin, (50 Tahun), Kepala Desa Pajukukang, Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros, *Wawancara*, Maros, 15 Januari 2020

D. Analisis Penulis

Jika dilihat dari hasil penelitian dan wawancara dari beberapa sumber, penulis berpendapat bahwa keabsahan jual beli tanah secara dibawah tangan dihadapan kepala desa dianggap sah, denganmelihat syarat sah jual beli baik menurut hukum adat dan islam jual beli telah terpenuhi. Namun jika di perhatikan secara mendalam sesuai ketentuan dan peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, hanya pemerinta yang mewajibkan agar jual beli tanah dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah. Disamping itu keabsahan jual beli tanah secara dibawah tangan akan tetap dianggap sah selama para pihak mengakui akta dibawah tangan tersebut dan mengakui tanda tangai mereka di dalam akta tersebut. Sehingga, jaminan hukumnya sempurna dan dianggap perjanjiannya sah dan memiliki kekuatan hukum.

Sampai saat ini yang membedakan antara akta aotentik dengan akta dibawah tangan adalah dari segi prosedur pembuatan aktanya. Jika akta dibawah tangan dibuat dan dilakukan dihadapan kepala desa dan tidak disahkan oleh pejabat pembuat akta tanah. Sedangkan akta aotentik berbeda dengan akta dibawah tangan karena akta aotentik dibuat dan disahkan oleh pejabat pembuat akta tanah serta ditanda tangani oleh PPAT atau pejabat yang berwenang.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan di Desa Pajukukang Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros, maka penulis menyimpulkan sebagai berikut:

1. Keabsahan jual beli tanah dibawah tangan dihadapan kepala desa dianggap sah menurut hukum, bilamana sudah terpenuhinya unsur-unsur dan syarat-syarat materil dan telah memenuhi aturan dan syarat yang ditentukan oleh desa yaitu Rinci, Maksudnya jelas, ada PBBnya, ada bukti kwitansinya dan ada akta perjanjian jual beli yang disepakati oleh pihak dan dilakukan tidak secara sembunyi-sembunyi, maka jual belinya Sah menurut hukum.
2. Perlindungan hukum terhadap jual beli tanah dibawah tangan dihadapan kepala desa untuk para pihak yang telah melakukan jual beli tanah dibawah tangan yaitu: kedua belah pihak sepakat dan keduanya telah mengakui adanya perjanjian pengikat jual beli yang telah dilakukan maka perjanjian akta dibawah tangan yang telah dilakukan dianggap sempurna dan kekuatan hukumnya akan sama dengan akta aotentik, serta kedua belah pihak telah melakukan perjanjian dengan dibuktikan surat pengikat jual beli. jika terdapat salah satu pihak yang tidak mengakui telah melakukan perjanjian jual beli maka kembali ke peraturan pemerintah yang berlaku sepanjang tidak ada bukti lain yang membuktikannya.

B. Implikasi penelitian

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan di Desa Pajukukang Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros, maka adapun yang menjadi implikasi penelitian penulis sebagai berikut :

1. Masyarakat yang belum memiliki sertifikat, jika sudah mempunyai biaya yang cukup untuk segera mendaftarkan tanahnya untuk bisa memperoleh sertifikat kepemilikan terhadap tanahnya. Hal ini dilakukan agar sertifikat bisa dijadikan alat bukti kepemilikan tanah secara sah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
2. Dan diharapkan kepada pemerintah kabupaten maupun kecamatan serta para cendikiawan (tokoh agama) agar lebih insentif melakukan penyuluhan terhadap masyarakat di desa-desa bahwa betapa pentingnya pendaftaran tanah dan tata cara mendaftarkan tanah serta pentingnya akta aotentik yang dibuat dan dilakukan oleh pejabat pembuat akta tanah.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU :

- Amiruddin dan Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Arba, Haji. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- Departemen Agama. *Al-Qur'an Tajwid Kode, Tranliterai Perkata, Terjemahan Perkata*. Bekasi: Cipta Bagus Segara, 2013.
- Dewi, Germala. *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*. Depok: Kencana, 2018.
- Hasan, M. Ali. *Berbagai Macam Transaksi dalam islam*. Jakarta: Rajawali Pers, 2004.
- Hartanto, J. Andy. *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*. Surabaya: Laksbang Justitia, 2014.
- HS, Salim. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Jakarta: Rajawali Pers. 2016.
- Teknik Pembuat Akta Perjanjian (TPA Dua.*, Jakarta: Rajawali Pers, 2017.
- Kurniati, Nia. *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan penyelesaian Melalui Arbitrase Dalam Teori Dan Praktek*. Bandung: PT Refika Aditama, 2016.
- Limbong, Bernhard. *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta Selatan: Margaretha Pustaka, 2015.
- Marilang. *Hukum Perikatan Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*. Makassar: Alauddin University Press, 2013.
- Masturi Pide, A. Suriyaman. *Hukum Adat dahulu, kini, dan akan datang*. Jakarta: Kencana, 2019.
- Miru, Ahmadi. *Hukum Kontrak Bernuansa Islam*. Jakarta: Rajawali Pers, 2012.
- Murad, Rusmadi. *Administrasi Pertanahan Pelaksanaan Hukum Pertanahan Dalam Praktek*. Bandung: CV Mandar Maju, 2013.
- Perangin, Effendi. *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Radjawali, 1989.
- Santoso, Urip. *Pejabat Pembuat Akta Tana ,Perspektif Regulasi, Wewenang, Dan Sifat Akta*. Jakarta: Kencana, 2016.
- Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Sembiring, Rosnidar. *Hukum Pertanahan Adat*. Depok: Rajawali Pers, 2017.
- Soeroso. *Perjanjian Dibawah Tangan: Pedoman Praktis Pembuatan Dan Aplikasi Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Soimin, Sudaryo. *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 1994.

Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.

Usman, Rachmadi. *Hukum Kebendaa*. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.

Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi. *Jual Beli*. Jakarta: Rajawali Pers, 2003.

Zaeni, Asyhadie Haji. *Hukum Keperdataan Dalam Perspektif Hukum Nasional, Perdata, (BW), Hukum Islam, Dan Hukum Adat*. Depok: Rajawali Pers, 2018.

JURNAL

Amin, Muh Taufiq. "KONSEKUENSI HUKUM PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DALAM PRAKTEK JUAL BELI PROPERTI DI MAKASSAR." *Jurisprudentie: Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum 5.1* (2018): 248-265.

Jayadi, Ahkam. "PERANAN PENASEHAT HUKUM DALAM MEWUJUDKAN KEADILAN." *Jurisprudentie Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum 5*: 1-16.

Istiqamah. "TINJAUAN HUKUM LEGALISASI ASET MELALUI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) TERHADAP KEPEMILIKAN TANAH." *Jurisprudentie: Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum 5.1* (2018): 226-235.

SUMBER LAINNYA:

Noviyanti. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah, *Skripsi*. Universitas Wijaya Putra Surabaya, 2015.

Suwignyo, Dimas Rizky Wiratama. "Perlindungan Hukum Dalam Praktek Jual Beli Tanahdi Bawah Tangan Yang Dilakukan Dihadapan Kepala Desa". *Skripsi*. Surakarta: Fakultas Hukum, 2017.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Pasal 28 D Ayat (1)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

WAWANCARA:

Saharuddin. (50 Tahun), Kepala Desa Pajukukang Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros, *Wawancara*, Maros, 15 Januari 2020.

Wajdi Syamsu. (55 Tahun), Tokoh Agama Sekaligus Imam Desa Pajukukang Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros, *Wawancara*, Maros, 22 Januari 2020.

Sanusi. (43 Tahun), Tokoh Masyarakat Dusun Parasangan Baru Desa Pajukukang Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros, *Wawancara*, Maros, 17 Januari 2020.







**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ALAUDDIN MAKASSAR
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

ALAUDDIN Kampus II : Jl. H. M. Yasin Limpo No. 36 Samata Gowa Sungguminasa – Gowa Telp. 841879 Fax 8221400

KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

UIN ALAUDDIN MAKASSAR

Nomor : 870 Tahun 2019

T E N T A N G

PENETAPAN DOSEN PEMBIMBING DRAFT/ SKRIPSI TAHUN 2019

- Menimbang :**
- a. Bahwa penulisan karya ilmiah (skripsi) merupakan salah satu persyaratan pada jenjang Strata Satu (S1) Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar, untuk itu dipandang perlu menetapkan **Dosen Pembimbing**;
 - b. Bahwa mereka yang tersebut namanya pada lampiran keputusan ini dipandang cakap dan memenuhi syarat untuk diangkat dan disertai tugas sebagai **Dosen Pembimbing Draft/Skripsi**.
- Mengingat :**
1. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
 2. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 12 tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
 3. Peraturan Pemerintah RI. Nomor 04 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
 4. Peraturan Menteri Agama RI. Nomor 20 Tahun 2013 jo. Peraturan Menteri Agama RI Nomor 8 Tahun 2016 tentang Statuta UIN Alauddin Makassar;
 5. Peraturan Menteri Agama RI. Nomor 25 Tahun 2013 jo Peraturan Menteri Agama RI Nomor 85 Tahun 2013 tentang Organisasi dan Tata Kerja UIN Alauddin Makassar;
 6. Keputusan Rektor UIN Alauddin Makassar Nomor 200 Tahun 2019 tentang Pedoman Edukasi UIN Alauddin Makassar.

MEMUTUSKAN

- Menetapkan :**
- a. Menunjuk saudara : 1. Ashar Sinilele, S.H., M.H.
2. Muhammad Anis, S.H., M.H.

Sebagai pembimbing mahasiswa :

Nama : Nur Asmi
N I M : 10400116002
Jurusan : Ilmu Hukum
Judul : "Tinjauan Peradilan Hukum Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dihadapan Kepala Desa (Studi Kasus di Desa Pajukukang Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros)".

- b. Melaksanakan pembimbing skripsi samai mahasiswa tersebut selesai karya tulis ilmiah dengan baik;
- c. Segala biaya yang timbul akibat diterbitkannya **Keputusan** ini dibebankan kepada Anggaran DIPA/APBN/PNBP UIN Alauddin Makassar Tahun 2019;
- d. Keputusan ini disampaikan kepada masing-masing yang bersangkutan untuk diketahui dan dilaksanakan dengan penuh tanggung jawab.

Ditetapkan di : Romang Polong
 Pada tanggal 27 November 2019



Nomor : 8766/SH-01/KP.07.8/11/2019
 tanggal 27 November 2019

Tembusan :

- Yth. Rektor UIN Alauddin Makassar di Samata Gowa; (Sebagai Lampiran)



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ALAUDDIN MAKASSAR
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Kampus I : Jalan Sultan Alauddin No. 63 Tlp (0411) 854928-854930 Fax. 854923
Kampus II : Jl. H. M. Yasin Limpo No. 36 Samata Sungguminasa – Gowa Telp. 841879 Fax 8221400

Nomor : B- 79 /SH.01/PP.00.9/01/2020
Sifat : Penting
Lamp : Proposal
Hal : **Permohonan Izin Penelitian**

Romang Polong, Januari 2020

Kepada Yth :
Dinas Penanaman Modal Daerah
dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Bidang
Penyelenggaraan Pelayanan Prov. Sul-Sel.
di
Makassar

Assalamu 'Alaikum Wr. Wb.

Dengan hormat disampaikan bahwa Mahasiswa UIN Alauddin Makassar yang
tersebut di bawah ini :

Nama	: Nur Asmi
Nim	: 10400116002
Fakultas	: Syariah dan Hukum
Jurusan	: Ilmu Hukum (IH)
Semester	: VII (Tujuh)
Alamat	: Dusun Parasangan Beru Desa Pajukukang Kec. Bontoa, Kab. Maros.

Bermaksud melakukan Penelitian dalam rangka penyusunan Skripsi sebagai
salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana., dengan judul skripsi :

"Tinjauan Perlindungan Hukum Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan di Hadapan
Kepala Desa (Studi Kasus di Desa Pajukukang Kec. Bontoa Kab. Maros) ."

Dosen Pembimbing :
1. Ashar Sinilele, S.H., M.H.
2. Muhammad Anis S.H., M.H.

Untuk maksud tersebut kami mengharapkan kiranya mahasiswa yang
bersangkutan dapat diberi izin untuk melakukan Penelitian di Desa Pajukukang,
Kec. Bontoa, Kab. Maros, terhitung mulai tanggal 9 Januari 2020 s.d.
9 Februari 2020.

Demikian harapan kami, atas bantuan bapak diucapkan terima kasih.

Wassalam

Dekan,

Dr. H. Muammar Muhammad Bakry, Lc., M.Ag.
Nip: 19731122 200012 1 002

Tembusan:
Yth. Rektor UIN Alauddin Makassar di Samata Gowa
(Sebagai Laporan)



PEMERINTAH PROVINSI SULAWESI SELATAN
DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU
BIDANG PENYELENGGARAAN PELAYANAN PERIZINAN

Nomor : 179/S.01/PTSP/2020
 Lampiran :
 Perihal : Izin Penelitian

Kepada Yth.
 Bupati Maros

di-
Tempat

Berdasarkan surat Dekan Fak. Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar Nomor : B-74/SH.0.1/PP.00.9/01/2020 tanggal 09 Januari 2020 perihal tersebut diatas, mahasiswa/peneliti dibawah ini:

Nama : NUR ASMI
 Nomor Pokok : 10400116002
 Program Studi : Ilmu Hukum
 Pekerjaan/Lembaga : Mahasiswa(S1)
 Alamat : Jl. H. M. Yasin Limpo No. 36, Samata Gowa

Bermaksud untuk melakukan penelitian di daerah/kantor saudara dalam rangka penyusunan Skripsi, dengan judul :

" TINJAUAN PERLINDUNGAN HUKUM JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DI HADAPAN KEPALA DESA (STUDI KASUS DI DESA PAJUKUKANG KEC. BONTOA KAB. MAROS) "

Yang akan dilaksanakan dari : Tgl. **10 Januari s/d 10 Februari 2020**

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, pada prinsipnya kami *menyetujui* kegiatan dimaksud dengan ketentuan yang tertera di belakang surat izin penelitian.

Demikian Surat Keterangan ini diberikan agar dipergunakan sebagaimana mestinya.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

ALAUDDIN

Diterbitkan di Makassar
 Pada tanggal : 10 Januari 2020

A.n. GUBERNUR SULAWESI SELATAN
KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU
PINTU PROVINSI SULAWESI SELATAN
 Selaku Administrator Pelayanan Perizinan Terpadu


A. M. YAMIN, SE, MS.
 Pangkat : Pembina Utama Madya
 Nip : 19610513 199002 1 002

Tembusan Yth

1. Dekan Fak. Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar di Makassar;
2. Bertinggal.

SMAP PTSP 10-01-2020



Jl. Bougenville No.5 Telp. (0411) 441077 Fax. (0411) 448936
 Website : <http://simap.sulselprov.go.id> Email : ptsp@sulselprov.go.id
 Makassar 90231





PEMERINTAH KABUPATEN MAROS
DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU

Jl. Asoka No. 1 Telp. (0411)373884 Kabupaten Maros
 email : admin@dpmpmsp.maroskab.go.id Website : www.dpmpmsp.maroskab.go.id

IZIN PENELITIAN

Nomor: 14/II/DPMPSTP/2020

DASAR HUKUM :

1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 tahun 2002 tentang Sistem Nasional Penelitian, Pengembangan, dan Penerapan Ilmu Pengetahuan Teknologi;
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2014 tentang Perubahan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 64 Tahun 2011 tentang Pedoman Penerbitan Rekomendasi Penelitian;
3. Rekomendasi Tim Teknis Izin Penelitian Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Maros Nomor : 14/II/REK-IP/DPMPSTP/2020

Dengan ini memberikan Izin Penelitian Kepada :

N a m a : NUR ASMI
Nomor Pokok : 104400116002
Tempat/Tgl.Lahir : MAROS / 13 Juli 1998
Jenis Kelamin : Perempuan
Pekerjaan : MAHASISWA
Alamat : DUSUN PARASANGAN BERU
Tempat Meneliti : DESA PAJUKUKANG , KEC. BONTOA, KAB. MAROS

Maksud dan Tujuan mengadakan penelitian dalam rangka Penulisan Skripsi dengan Judul :

**"TINJAUAN PERLINDUNGAN HUKUM JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN DI
 HADAPAN KEPALA DESA"**

Lamanya Penelitian : 14 Januari 2020 s/d 14 Februari 2020

Dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Mentaati semua peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta menghormati Adat Istiadat setempat.
2. Penelitian tidak menyimpang dari maksud izin yang diberikan.
3. Menyerahkan 1 (satu) exemplar Foto Copy hasil penelitian kepada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Maros.
4. Surat Izin Penelitian ini dinyatakan tidak berlaku, bilamana pemegang izin ternyata tidak mentaati ketentuan-ketentuan tersebut diatas.

Demikian Izin Penelitian ini diberikan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Maros, 14 Januari 2020

KEPALA DINAS,



ANDI ROSMAN, S. Sos. MM

Pangkat : Pembina Tk. I

Nip : 19721108 199202 1 001

Tembusan Kepada Yth.:

1. Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar di Makassar
2. Arsip



PEMERINTAH KABUPATEN MAROS
KECAMATAN BONTOA
DESA PAJUKUKANG

Alamat : Panaikang, Kode Pos 90554

SURAT KETERANGAN PENELITIAN
NO : 330/03/PJK/BTA/II/2020

Yang bertandatangan dibawah ini Kepala Desa Pajukukang Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros :

Nama : Saharuddin
Jabatan : Kepala Desa Pajukukang

Dengan ini menerangkan
bahwa :

Nama : NUR ASMI
NIK/NIM : 730905 530798 0001 / 10400116002
Jenis kelamin : Perempuan
Kewarganegaraan : Indonesia
Agama : Islam
Pekerjaan : Pelajar/Mahasiswa
Alamat : Dusun Parasangan Baru Desa Pajukukang Kec. Bontoa Kab. Maros

Bahwa benar Mahasiswa/mahasiswa yang bersangkutan diatas telah melakukan penelitian / pengambilan data tentang "**TINJAUAN PERLINDUNGAN HUKUM JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DI HADAPAN KEPALA DESA (Studi kasus di Desa Pajukukang Kec.Bontoa Kab. Maros)**". Penelitian dimulai pada tanggal 15 Januari s/d 03 Februari 2020 di Desa Pajukukang Kec. Bontoa Kab. Maros.

Demikian surat keterangan ini kami buat untuk dipergunakan seperlunya.

Panaikang, 03 Februari 2020

Kepala Desa Pajukukang


SAHARUDDIN

WAWANCARA BERSAMA BAPAK SAHARUDDIN SELAKU KEPALA DESA DI DESA PAJUKUKANG KECAMATAN BONTOA\KABUPATEN MAROS



WAWANCARA BERSAMA BAPAK WAJDI SYAMSU, S.Ag SELAKU TOKOH AGAMA DI DESA PAJUKUKANG KECAMATAN BONTOA KABUPATEN MAROS



WAWANCARA BERSAMA BAPAK SANUSI SALAH SATU TOKOH MASYARAKAT DI DESA PAJUKUKANG KECAMATAN BONTOA KABUPATEN MAROS



RIWAYAT HIDUP



Nur Asmi, lahir di Maros 13 Juli 1998, anak pertama dari empat bersaudara, dari pasangan **H. Mas'ud Hasan** dan **Hj. Madinah**. Bertempat tinggal di dusun parasangan beru desa pajukukang, kecamatan bontoa, Kabupaten Maros.

Penulis mengenyam pendidikan pertama di MI DDI Cambalagi pada tahun 2004 dan lulus pada tahun 2010. Penulis melanjutkan pendidikan di MTS DDI Cambalagi pada tahun 2010 dan lulus pada tahun 2013, kemudian melanjutkan pendidikan di MA DDI Cambalagi pada tahun 2013 dan lulus pada tahun 2016. Pada tahun 2016 penulis diterima sebagai mahasiswa jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar. Berkat karunia Allah SWT penulis dapat menyelesaikan studi di Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar. Dengan skripsi yang berjudul. **“TINJAUAN PERLINDUNGAN HUKUM JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DI HADAPAN KEPALA DESA (Studi Kasus Desa Pajukukang Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros).”**

